

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2022/DS-PT

Ngày: 17/5/2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải;**

Các Thẩm phán:

Ông **Lê Thanh Vân;**

Ông **Võ Ngọc Giàu.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Hà Thuý Thảo** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 và 17 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp x, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Bà Trần Kim O, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà O: Bà **Dương Mỹ L**, sinh năm 1988.
(Có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 12/3/2022.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Ngô Văn D, sinh năm 1953.

2.2. Bà Lương Thị X, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà X: Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: Số m đường P, phường v, Tp. M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/4/2022.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của chị P: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã Đ, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 14/4/2022.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị P: Luật sư Nguyễn Thị A – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị A, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1980. (xin vắng mặt)

3.3. Ngô Thị Yến V, sinh năm 2010.

Đại diện theo pháp luật của Ngô Thị Yến V: Ông Ngô Văn L, sinh năm 1980. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Mộng T – Chi cục trưởng Thi hành án dân sự huyện C. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Th, khu phố n, phường k, TX. C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Ngô Minh T1, sinh năm 1977. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang .

4.2. Bà Võ Thị O1, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang .

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Tấn T, Trần Kim O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O ủy quyền cho ông Bùi Quang N trình bày:

Theo bản án DSST số 175/DSST và bản án DSST số 176/DSST cùng ngày 15/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản của Tòa án nhân dân huyện C buộc ông D và bà X phải có nghĩa vụ trả cho bà O số tiền 948.986.000 đồng và trả cho ông T số tiền 1.678.186.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật nhưng ông D, bà X không tự nguyện thi hành án.

Theo thông báo số 100/TB-CCTHADS ngày 07/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C thì ông D có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 1342m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 15, diện tích 5043,5m² cùng tọa lạc tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 18/12/2020, ông D, bà X đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà Võ Thị P ngụ cùng ấp nhưng không trả tiền cho bà O, ông T, nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Nay ông T, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 16/12/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T giữa ông D, bà X với chị P để đảm bảo tài sản thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông D, bà X cho ông T, bà O.

Bị đơn Ngô Văn D và bà Lương Thị X ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu Th trình bày:

Từ năm 2015 ông D, bà X có vay nhiều lần tiền tại Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh tỉnh Tiền Giang – Phòng giao dịch huyện C và Ngân hàng TMCP Y Chi nhánh tỉnh Tiền Giang – Phòng giao dịch huyện C theo các hợp đồng vay tiền số 0549/VCB-CL/17LD ngày 26/9/2019, hợp đồng vay tiền số 0070/VCB-CL/19LD ngày 21/02/2019 và hợp đồng vay tiền số 0214/VCB-CL/20LD ngày 20/7/2020.

Để bảo đảm cho các khoản vay này từ năm 2015, ông D, bà X, ông L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ vay nợ cho Ngân hàng.

Ngày 21/02/2019, ông D, bà X, ông L tiếp tục ký hợp đồng thế chấp QSDĐ số 0024/VCB-CL/TC19 để thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 1342m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 15, diện tích 5043,5m² cùng tọa lạc tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông D đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do làm thất bại nên tính đến ngày 16/12/2020 ông D, bà X còn nợ Ngân hàng 2.200.883.000 đồng và nợ vợ chồng ông Ngô Minh T1, bà Võ Thị

O1 số tiền 4.500.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 20/01/2016.

Để có tiền trả nợ cho Ngân hàng, ông T1, bà O1. Ngày 29/11/2020, tại nhà ông T1, bà O1, các bên gồm ông D, bà X, ông T1, bà O1 và bà Võ Thị P có lập văn bản thỏa thuận: Bà Võ Thị P nhận chuyển nhượng thửa đất số 109 và thửa đất số 412 của ông D, bà X với giá 7.000.000.000 đồng với điều kiện là chị P cùng ông D, bà X đến Ngân hàng đưa tiền cho ông D, bà X trả nợ số tiền 2.200.000.000 đồng để xóa hợp đồng thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho chị P và chị P phải trực tiếp thay ông D, bà X trả nợ 4.500.000.000 đồng cho bà O1, ông T1. Số tiền 300.000.000 đồng còn dư lại chị P đưa trực tiếp ông D, bà X.

Do chị P thực hiện xong thỏa thuận ngày 29/11/2020 nên đến ngày 16/12/2020 hộ gia đình ông D, bà X, ông L đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho chị P và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, đến ngày 18/12/2020 chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang 4).

Nay ông D, bà X không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T, chị O vì chị P trả nợ thay ông D, bà X số tiền 6.700.000.000 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thủ tục chuyển nhượng đất cho chị P đúng quy định pháp luật, chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị P có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là bà Nguyễn Thị A trình bày:

chị P là con dâu của ông D, bà X. Thừa nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông D, bà X là đúng sự thật. Nay chị P không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà X theo yêu cầu của ông T, bà O vì: chị P nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà X với giá 7.000.000.000 đồng nhưng đã trực tiếp thay ông D, bà X trả nợ Ngân hàng 2.200.000.000 và trả cho ông T1, bà O1 4.500.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng còn lại cũng đã trả cho ông D, bà X. Thời điểm chuyển nhượng đất, không có cơ quan nào có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn ông D, bà X chuyển nhượng đất cho người khác. Thủ tục chuyển nhượng đất cho chị P đúng quy định pháp luật, chị P đã nhận đất. Nên chị P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T bà O.

Trường hợp hợp đồng CN quyền sử dụng đất với ông D, bà X bị hủy thì bà sẽ tranh chấp bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện C do bà Võ Thị Mộng T – Chi cục trưởng đại diện trình bày:

Theo bản án DSST số 175/DSST và bản án DSST số 176/DSST cùng ngày 15/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản của Tòa án nhân dân huyện

C buộc ông D và bà X phải có nghĩa vụ trả cho bà O số tiền 948.986.000 đồng và trả cho ông T số tiền 1.678.186.000 đồng nhưng không tự nguyện thi hành án.

Qua xác minh, ông D có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 1342m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 15, diện tích 5043,5m² cùng tọa lạc tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 18/12/2020 ông D chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà Võ Thị P trước khi 02 bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C có hiệu lực pháp luật nên Thi hành án sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết vụ án để làm căn cứ thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn L và là đại diện theo pháp luật của Ngô Thị Yến V trình bày:

Ông là con ruột của ông D, bà X. Ngô Thị Yến V là con ruột của ông. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Ngô Minh T1, bà Võ Thị O1 trình bày: Ông, bà thống nhất trình bày của bà Th, bà A và chị P. Khi ông D, bà X chuyển nhượng đất cho chị P thì các bên có lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông có nhận của chị P 4.500.000.000 đồng trả nợ thay cho ông D, bà X rồi mới đồng ý cho ông D, bà X chuyển nhượng đất cho chị P.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 08/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 16/12/2020 tại Ủy ban nhân dân xã T giữa ông Ngô Văn D và bà Lương Thị X với bà Võ Thị P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo của đương sự; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn Nguyễn Tấn T và Trần Kim O có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông D, bà X với chị P đối với các phần đất: Thửa số 109, tờ bản đồ số 15, diện tích 1342m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ số 15, diện tích 5043,5m² cùng tọa lạc tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo việc thi hành án mà ông D, bà X phải trả nợ cho ông T, bà O.

Ngày 07/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện C, do Viện trưởng ký

Quyết định số 23/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của TAND huyện C tỉnh Tiền Giang. Đề nghị TAND tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của hai nguyên đơn là bà Dương Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của 2 bị đơn Ngô Văn D, Lương Thị X là bà Nguyễn Thị Thu Th không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị giữ ý án sơ thẩm. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 23/QĐ-VKS-DS ngày 07/2/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện C, tỉnh Tiền Giang. Kiểm sát viên cho rằng: Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn T, Trần Kim O là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị TAND tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 và 309 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) chấp nhận kháng nghị số 23/QĐ-VKS-DS ngày 07/2/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu kháng cáo của ông T, bà O sửa toàn bộ quyết định án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn T và Trần Kim O. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữ Ngô Văn L, Ngô Văn D, Lương Thị X với Võ Thị P các thửa 412 tờ bản đồ số 15 diện tích 5043,5m² và thửa 109 tờ bản đồ số 15, diện tích 1342m² tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T chứng thực ngày 16/12/2020 (Bút lục số 58,59).

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị P phát biểu ý kiến:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ Ngô Văn D, Lương Thị X với Võ Thị P phù hợp với Điều 117 BLDS và đúng quy định pháp luật nên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) huyện C không có căn cứ. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế là theo quy định Luật Thuế để giảm thuế thu nhập theo thông lệ không vi phạm pháp luật về thuế và vào thời điểm ông D, bà X lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị P thì bản án số 175 và 176 cùng ngày 15/12/2020 của TAND huyện C chưa có hiệu lực pháp luật và tài sản chuyển dịch không bị kê biên hoặc hạn chế nên vào thời điểm ông D, bà X

chuyển nhượng cho chị P không vi phạm pháp luật. Hiện nay 02 thửa đất số 109 và 412 đã chuyển nhượng cũng chưa bị kê biên tài sản thi hành án nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà X, anh L với chị P đã có hiệu lực. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Kim O quyết định kháng nghị của VKSND huyện C, giữ y quyết định án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nghe các đương sự trình bày, tranh luận. Nội dung lời bào chữa của Luật sư bảo vệ cho quyền lợi chị Võ Thị P và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án.

Xét thấy:

[1] Nguyên đơn Nguyễn Tấn T, Trần Kim O thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đúng quy định tại Điều 271, 272, 273, khoản 2 Điều 276 của BLTTDS. Viện trưởng VKSND huyện C quyết định kháng nghị đúng quy định tại Điều 279, 280 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Nguyên đơn Nguyễn Tấn T, Trần Kim O ủy quyền cho Dương Mỹ L. Bị đơn Ngô Văn D và Lương Thị X ủy quyền cho Nguyễn Thị Thu Th. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị P ủy quyền cho Trần Đăng K và Ngô Văn L là đại theo pháp luật cho con Ngô Thị Yến V. Việc ủy quyền và làm đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án đúng các Điều 85, 86 của BLTTDS và Điều 135, 136, 138 của BLDS. Bà Võ Thị Mộng T - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) có đơn xin vắng mặt, anh Ngô Văn L có đơn xin vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 228, khoản 2, khoản 3 Điều 296 của BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt. Người làm chứng Ngô Minh T1 xin vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ nên vẫn xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 229 BLTTDS.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của bị đơn để thực hiện nghĩa vụ thi hành án về tài sản. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26 của BLTTDS. Điểm c khoản 1 Điều 117, 122, 123, 124, Điều 401, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS), Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai 2013 và Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[3] Nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết: Nguyên đơn Trần Kim O, Nguyễn Tấn T là người thắng kiện trong hai vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn Ngô Văn D, Lương Thị X cụ thể như sau:

[3.1] Theo Bản án số 175/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của TAND huyện C xử buộc Ngô Văn D và Lương Thị X có nghĩa vụ trả lại cho Trần Kim O số tiền 948.980.000 đồng và bản án số 176/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 buộc Ngô Văn D và Lương Thị X trả cho Nguyễn Tấn T số tiền 1.678.186.000 đồng (Bút lục số 09, 10 – 27, 28) nhưng qua ngày hôm sau 16/12/2020 ông D, bà X và anh Ngô Văn L đến UBND xã T lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 109 tờ bản đồ số 15 diện tích 1342m² và thửa 412 tờ bản đồ số 15 diện tích 5043,5m² do UBND huyện C cấp GCN QSDĐ hộ Ngô Văn D đứng tên cho Võ Thị P.

Do sau khi chuyển nhượng QSDĐ cả hai thửa đất cho chị P nên ông D, bà X không còn tài sản để thi hành án cho ông T và bà O, vì vậy ông T và bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Văn D, bà Lương Thị X với chị Võ Thị P được UBND xã T chứng thực ngày 16/12/2020 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (VP ĐKĐĐ) huyện C xác nhận họ tên người sử dụng vào ngày 18/12/2020 (Bút lục số 83-89) để ông D, bà X bảo đảm tài sản thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà O.

[3.2] Bị đơn Ngô Văn D, Lương Thị X trình bày: Năm 2019 ông bà đã thế chấp QSDĐ thửa 109 tờ bản đồ số 15 diện tích 5043,5m² cho Ngân hàng TMCP X chi nhánh Tiền Giang phòng giao dịch Cai Lậy để vay tiền làm ăn nhưng thất bại. Tính đến ngày 16/12/2020 ông bà còn nợ Ngân hàng 2.200.883.000 đồng và nợ vợ chồng Ngô Minh T1, Võ Thị O1 4.500.000.000 đồng từ năm 2016.

Ngày 29/11/2020 ông bà đã cùng anh T1, chị O1 lập văn bản thỏa thuận: ông D, bà X chuyển nhượng cho Võ Thị P 02 thửa đất trên với giá 7.000.000.000 đồng. chị P đưa cho ông D, bà X 2.200.000.000 đồng trả nợ ngân hàng để lấy giấy tờ thế chấp về làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho chị P và chị P đưa 4.500.000.000 đồng trả nợ anh T1, chị O1 còn 300.000.000 đồng ông D, bà X tiêu xài. Do việc chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện đúng luật định nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như ông T, bà Kim O yêu cầu.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O nên ông T, bà Kim O kháng cáo và VKS kháng nghị bản án sơ thẩm.

[4] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 15/12/2020 TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm hai vụ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn Trần Kim O (Vụ 1) và Nguyễn Tấn T (Vụ 2) với bị đơn Ngô Văn D và Lương Thị X (là vợ chồng). Quá trình giải quyết hai vụ án trên ông D, bà X và người đại diện theo

ủy quyền của ông bà đều thừa nhận nợ số tiền vay đúng như hai nguyên đơn khởi kiện. Do đó TAND huyện C đã ra bản án số 175/2020/DS-ST ngày 15/12/2020, buộc ông D, bà X trả cho bà O 948.986.000 đồng và bản án số 176/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 buộc ông D, bà X trả cho ông T 1.687.186.000 đồng (cả hai bản án này không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, bút lục số 10 và 28).

Sau khi tòa tuyên án xong thì sang ngày hôm sau ngày 16/12/2020. Ngô Văn D, Lương Thị X, Ngô Văn L và Ngô Thị Yến V (sinh năm 2010) lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 109 tờ bản đồ số 15 diện tích 1342m² và thửa 412 tờ bản đồ số 15 diện tích 5043,5m² do hộ Ngô Văn D đứng tên cho Võ Thị P số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000 đồng được UBND xã T ký chứng thực ngày 16/12/2020 (Bút lục số 83).

Cũng trong ngày 16/12/2020 ông Ngô Văn D đã nộp số tiền 2.200.883.000 đồng cả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Tiền Giang. Phòng giao dịch C để thanh toán toàn bộ hợp đồng vay ký ngày 20/7/2020 (Bút lục số 110-111) nên được ngân hàng xuất tài sản thế chấp GCN QSDĐ cho ông D nhận lại (Bút lục số 119). Ngày 17/12/2020 chị Võ Thị P đăng ký biến động đất đai phần đất nhận chuyển nhượng tại Chi nhánh VP ĐKĐĐ huyện C (Bút lục số 98) ngày 18/12/2020 chị P nộp thuế trước bạ nhà đất tại Chi cục Thuế huyện C (Bút lục số 93) và ngay trong ngày 18/12/2020 chị P được VP ĐKĐĐ huyện C xác nhận nội dung việc chuyển nhượng hai thửa đất nói trên xong (ghi nhận trang 4 các GCN QSDĐ cho Võ Thị P, bút lục số 88,89).

Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được chứng thực ghi giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng nhưng ông D, bà X, chị P khai giá 7.000.000.000 đồng. Số tiền này trả cho ngân hàng 2.200.000.000 đồng và trả cho Ngô Minh T1, Võ Thị O1 4.500.000.000 đồng còn 300.000.000 đồng ông D, bà X nhận nhưng cũng không trả nợ cho ông T, bà Kim O.

[5] Xét thấy ông D, bà X thừa nhận có nợ bà Trần Kim O, ông Nguyễn Tấn T số tiền trong hai bản án đã xử 175, 176 ngày 15/12/2020. Nhưng sau khi bán đất ông D, bà X không trả cho ông T, bà Kim O đồng nào mà lại trả cho anh Ngô Minh T1 chị Võ Thị O1 4.500.000.000 đồng. Nhưng giấy vay tiền và giấy biên nhận trả tiền do bị đơn cung cấp là bản phô-tô không ghi ngày tháng và người trả là Võ Thị P không xác định trả tiền gì (Bút lục số 63, 64).

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà X, anh L và cháu Yến V diễn ra vô cùng nhanh chóng thời gian thực hiện nhiều thủ tục hành chính chỉ trong 03 ngày (16 – 18/12/2020) đã hoàn chỉnh việc sang tên từ hộ Ngô Văn D cho Võ Thị P xong. Việc chuyển nhượng trong một gia đình. Bên chuyển nhượng gồm

ông D, bà X là cha mẹ chồng của chị P, còn chị P là chị dâu của anh L, và nhân chứng Võ Thị O1 là em ruột của Võ Thị P. Theo chị O1 khai: Các tờ giấy vay tiền biên nhận trả tiền đều do chị P viết đưa chị ký tên, nên lời khai nhân chứng không khách quan..

Sau khi chuyển nhượng QSDĐ cho chị P thì ông D, bà X không còn tài sản nào khác THA trả tiền cho ông T, bà Kim O. Căn cứ vào các tài liệu đã chứng minh nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà X, anh L, cháu V với chị P là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông T, bà Kim O theo bản án số 175/2020/DS-ST và bản án số 176/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang hành vi tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của ông D và bà X là trái đạo đức xã hội nên theo đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Kim O là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014 được Tòa án chấp nhận, sửa toàn bộ án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Ngô Văn D, Lương Thị X, Ngô Văn L, Ngô Thị Yến V với Võ Thị P được UBND xã T chứng thực ngày 16/12/2020.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị P không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị hủy nên tòa sơ thẩm không thụ lý giải quyết là có căn cứ đúng quy định tại khoản 1 Điều 4 và khoản 1 Điều 5 của BLTTDS năm 2015.

[7] Về nội dung phát biểu bào chữa và đề nghị của luật sư bảo vệ cho quyền lợi chị Võ Thị P là không có cơ sở, trái với nhận định của Tòa án nên không được chấp nhận.

[8] Xét Quyết định kháng nghị số 23/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2022 của Viện trưởng VKS ND huyện C và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở phù hợp với quan điểm của Tòa án nên ghi nhận.

[9] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của BLTTDS và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định thì ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

+ Ông Ngô Văn D và bà Lương Thị X cùng liên đới phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông D, bà X là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 236/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

+ Tiền tạm ứng án phí của ông T, bà O được trả lại cho người đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, khoản 2, 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của BLTTDS;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Kim O và Quyết định kháng nghị số 23/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2022 của Viện Trưởng VKSND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ vào khoản 3, khoản 12 Điều 26 khoản 2 Điều 148 của BLTTDS;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, 122, 123, 124, 401, 402 BLDS năm 2015. Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai năm 2013, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014, Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa: Hộ ông Ngô Văn D, bà Lương Thị X, anh Ngô Văn L, cháu Ngô Thị Yến V cùng địa chỉ ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với chị Võ Thị P địa chỉ ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo GCN QSDĐ số vào sổ CH00767 do UBND huyện C cấp ngày 09/01/2015 thửa đất 412 tờ bản đồ số 15 diện tích 5043,5m² và GCN QSDĐ số vào sổ H01706 do UBND huyện C cấp ngày 18/6/2009 thửa 109 tờ bản đồ số 15 diện tích 1342m² cùng tọa lạc tại ấp ML, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được UBND xã T chứng thực số 841/2020 quyền số 03/2020-SCT/HĐ-GD ngày 16/12/2020.

2. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Tấn T và bà Trần Kim O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Ngô Văn D và bà Lương Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả Nguyễn Tấn T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000268 ngày 31/5/2021 và biên lai thu số 0001688 ngày 27/01/2022 của Chi cục THA huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Trả lại Trần Kim O 600.000 đồng theo biên lai thu số 0000267 ngày 31/5/2021 và biên lai thu số 0001687 ngày 27/01/2022 của Chi cục THA huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành

án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Hoàng Khải