

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 306/2019/DS-PT

Ngày: 29-11-2019

V/v “**Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu**”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2 Bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 về việc “**Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu**”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 328/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số G, hẻm D, Đường R, khu phố S, phường F, thành phố N, tỉnh T; có mặt.

Bị đơn: Bà Trương Thị Kim P, sinh năm 1964 và ông Ngô Quang T, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số G, hẻm T, Đường R, khu phố F, phường S, thành phố T, tỉnh N.

Người đại diện hợp pháp của bà P, ông T: Ông Bùi Phúc R, sinh năm 1979; nơi đăng ký HKTT: khu phố V, thị trấn C, huyện C, tỉnh T; chỗ ở hiện nay: Số A, Đường L, phường P, quận B, Thành phố M (theo Giấy ủy quyền ngày 09-4-2019 và Giấy ủy quyền ngày 25-4-2019); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Trần Duy L; địa chỉ: Số K, đường R, khu phố Y, phường K, thành phố K, tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L – Công Chứng viên, Trưởng Văn phòng công chứng L; có đơn đề nghị được vắng mặt.

- Bà Trương Thị Ngọc L, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số P, Đường G, khu phố 2, phường B, thành phố N, tỉnh N; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nhan Hoa K, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: khu phố N, phường N, thành phố N, tỉnh M; vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; Địa chỉ: Số J, đường I, phường R, thành phố F, tỉnh N.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N: Ông Trần Đăng K – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N– Chi nhánh thành phố N (theo Văn bản ủy quyền số 3238/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17-6-2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị Kim P là bị đơn và bà Trương Thị Ngọc P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-01-2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-4-2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Bà với bà Trương Thị Kim P và ông Ngô Quang T là hàng xóm của nhau. Từ năm 2013, bà có cho bà P vay tiền nhiều lần để cho người khác vay lại. Ngày 01-5-2015, bà P viết giấy nhận nợ với bà số tiền 1.380.000.000 đồng, ngày 21-9-2015 trả được 180.000.000 đồng, nên còn nợ 1.200.000.000 đồng nhưng không trả, do đó bà khởi kiện bà Phụng, ông T đến Tòa án yêu cầu giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2017/DS-ST ngày 08-8-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2017/DS-PT ngày 29-11-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xử buộc bà P, ông T trả cho bà số tiền vay 1.200.000.000 đồng và tiền lãi 245.400.000 đồng, tổng cộng là 1.445.400.000 đồng. Ngày 13-5-2017 bà Phụng, ông T đem tài sản của mình gồm một căn nhà xây trên phần đất 92,04 m² tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, tọa lạc khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ngọc P với giá theo hợp đồng là 150.000.000 đồng. Ngoài số tài sản đã chuyển nhượng bà P, ông T còn được thi hành án số tiền hơn 1.242.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Kiều Tiên và ông Trương Đắc Lãng trong khi bà Phụng, ông T còn phải thi hành án cho bà Chung Ngọc H và bà Bùi Thanh H số tiền hơn 564.491.000 đồng; cho bà số tiền 1.445.400.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án, án phí nên số tiền bà P, ông T được thi hành án không đủ để thi hành án cho bà. Trong khi bà P, ông T còn lại tài sản duy nhất là nhà đất nêu trên, không còn tài sản nào khác. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà P với giá 150.000.000 đồng thấp hơn giá thị trường là không hợp lý, nên việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Phụng, ông T cho bà P là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với bà P ngày 13-5-2017 vô hiệu và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, số vào sổ CS05588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-5-2017 cho bà P đứng tên.

Ngày 01-8-2019, bà A rút đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông Bùi Phúc R là người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị Kim P, ông Ngô Quang T là bị đơn trình bày: Tài sản chung của bà P, ông T trong thời kỳ hôn nhân có một nhà xây trên phần đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 45, tọa lạc khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Năm 2012, ông T, bà P có vay của em ruột bà P là bà Trương Thị Ngọc P số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm. Ông T, bà P cam kết trả nợ đầy đủ khi đến hạn, nếu không có tiền trả sẽ chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà L. Tính đến ngày 04-02-2017, ông T, bà P nợ bà P tiền vay 150.000.000 đồng, tiền lãi 135.000.000 đồng, tổng cộng là 285.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ông T, bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và toàn bộ phần đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 45 cho bà L, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Duy L ngày 13-5-2017. Giá trị nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng để giảm thuế. Bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH088791, số vào sổ CS05588 ngày 25-5-2017. Sau đó, bà P tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất này lại cho bà Nhan Hoa K và bà K ký hợp đồng cho ông T, bà P thuê lại nhà đất này.

Việc chuyển nhượng nhà, đất của ông T, bà P là hợp pháp phù hợp quy định pháp luật; các bên trong hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên và không có văn bản ngăn chặn giao dịch nào của cơ quan có thẩm quyền; tài sản trên cũng không phải để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bà A; hợp đồng đã có hiệu lực và đã thực hiện xong. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được ký kết, công chứng ngày 13-5-2017 trong khi vụ án bà A khởi kiện bà P, ông T được Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2017/DS-ST ngày 08-8-2017 và Bản án dân sự phúc thẩm số 222/2017/DS-PT ngày 29-11-2017 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Do đó, việc chuyển nhượng đã thực hiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và trước khi có bản án có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ cho rằng bà P, ông T tẩu tán tài sản. Ngoài ra, nhà đất trên không phải là tài sản duy nhất vì bà P còn được thi hành án từ ông L, bà T số tiền khoảng 1,7 tỷ đồng và đã thi hành được một phần để trả nợ cho bà H, nên bà P, ông T vẫn còn tài sản thi hành án cho bà A, vì vậy ông T, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Duy L – Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Duy L trình bày: Ngày 13-5-2017, Văn phòng Công chứng Trần Duy L có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng ông

Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P, bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Ngọc L. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ, ông tiến hành thực hiện các quy trình về thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật. Sau khi hai bên ký tên, ông ký chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1745, quyền số 4. Do đó, Văn phòng Công chứng Trần Duy L đã làm đúng trách nhiệm, thực hiện đầy đủ các quy trình về thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Các bên tham gia ký kết hợp đồng không tranh chấp, khiếu nại. Do đó bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là không có căn cứ.

- Bà Trương Thị Ngọc P trình bày: Ngày 04-02-2012, ông T, bà P ký giấy vay của bà 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1,5%/ tháng, thời hạn vay 05 năm. Ông T, bà P cam kết trả nợ đủ khi đến hạn, nếu không có tiền trả thì sẽ chuyển nhượng nhà, đất đang ở cho bà để trừ nợ. Tính đến ngày 04-02-2017, tổng số tiền bà P, ông T nợ của bà 285.000.000 đồng, trong đó tiền vay 150.000.000 đồng, tiền lãi 135.000.000 đồng, nên bà P, ông T đã thống nhất chuyển nhượng nhà trên phần đất diện tích 92,04 m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 cho bà với giá 300.000.000 đồng, sau khi trừ tiền gốc và lãi bà trả lại 15.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được công chứng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25-5-2017 cho bà. Do cần vốn làm ăn, ngày 20-7-2017 bà đã sang nhượng nhà đất trên cho bà Nhan Hoa K với giá 350.000.000 đồng và đã giao nhà, đất. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thế chấp tại ngân hàng, nên bà K chỉ trả trước 250.000.000 đồng, hẹn sau khi trả nợ ngân hàng xong lấy tài sản thế chấp ra, bà và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay bà đã xóa thế chấp và **giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K giữ**. Do nhà, đất đang có tranh chấp nên bà chưa làm thủ tục sang tên cho bà T. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Bà Nhan Hoa K trình bày: Ngày 20-7-2017, bà có sang nhượng của bà Trương Thị Ngọc P nhà xây trên phần đất 92,04 m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 với giá là 350.000.000 đồng, bà đã trả trước số tiền 250.000.000 đồng và bà P đã giao nhà, đất cho bà quản lý. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đang thế chấp vay vốn, nên thỏa thuận sau khi trả nợ ngân hàng xong, bà P lấy tài sản thế chấp ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Nhà, đất trên bà đã cho ông T, bà P thuê lại để sử dụng. Phần đất và một nhà xây trên đất bà chuyển nhượng của bà P là do bà P trước đó nhận chuyển nhượng của bà Phượng, ông T phù hợp quy định pháp luật và hiện tại thuộc tài sản của bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **bà P cho biết đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng** và đất đang tranh chấp nên bà P chưa làm thủ tục sang tên và bà cũng chưa thanh toán số tiền còn lại cho bà L. Bà A khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông T với bà P vô hiệu là không có căn cứ, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Ông Trần Đăng Đa K – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Tây Ninh trình bày: Ngày 15-5-2017, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả trực thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh có tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trương Thị Ngọc P nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim Phụng, diện tích đất 92,04 m², tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 và 01 nhà ở cấp 4, diện tích xây dựng 25,2 m², tọa lạc tại khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh theo định, ngày 25-5-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, số vào sổ CS05588 cho bà P đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Bà A đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị Ngọc L, căn cứ Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh chỉ thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp khi có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Quang T, bà Trương Thị Kim P với bà Trương Thị Ngọc P do Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng nhận số 1745, quyền số 4 ngày 13-5-2017 vô hiệu.

Buộc ông Ngô Quang T, bà Trương Thị Kim P trả lại cho bà Trương Thị Ngọc P số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Ngọc A về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, số vào sổ CS05588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-5-2017 cho bà Trương Thị Ngọc P đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-9-2019, bà Trương Thị Kim P và bà Trương Thị Ngọc P kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà P và bà P vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu Ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Bà Trương Thị Kim P và bà Trương Thị Ngọc P kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc A, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, bà L, **giữ nguyên bản án sơ thẩm.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Do có mối quan hệ quen biết, nên từ năm 2013 bà P đã nhiều lần vay tiền của bà A cho người khác vay lại để hưởng tiền lãi chênh lệch. Ngày 01-5-2015, bà P vay còn nợ bà A số tiền 1.380.000.000 đồng, sau đó trả được 180.000.000 đồng, còn nợ 1.200.000.000 đồng nhưng không trả, nên ngày 10-4-2017, bà A khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh yêu cầu bà P, ông T trả số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi, ngày 19-4-2017 Tòa án ra Thông báo thụ lý vụ án số 304/2017/TLST-DS và thông báo cho các đương sự, nhưng đến ngày 13-5-2017, ông T, bà P đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L ký hợp đồng chuyển nhượng một nhà xây 25,2 m² trên phần đất diện tích 92,04 m², tại thửa số 70, tờ bản đồ số 45, tọa lạc khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh cho bà Trương Thị Ngọc P với giá 150.000.000 đồng. Ngày 25-5-2017, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, sổ vào sổ CS05588. Sau khi nhà, đất được cấp giấy bà P đem thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh để vay tiền. Ngày 20-7-2017, bà P lập văn bản thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng nhà, đất này lại cho bà Nhan Hoa K với giá 350.000.000 đồng, bà K đã thanh toán 250.000.000 đồng và bà P giao nhà, đất cho bà K quản lý, sử dụng, hai bên thỏa thuận sau khi trả nợ Ngân hàng lấy tài sản thế chấp ra hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo quy định pháp luật, bà K thanh toán số tiền còn lại; ngày 22-7-2017, bà K ký hợp đồng cho bà Phượng, ông T thuê lại nhà, đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 92,04 m².

Ngày 08-8-2017, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, buộc ông T, bà P có nghĩa vụ trả cho bà A số tiền vay và tiền lãi 1.445.400.000 đồng; Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2017/DS-ST bị kháng cáo; ngày 29-

11-2017 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đưa vụ án ra xét phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phụng.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Kim P và bà Trương Thị Ngọc P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc A thấy rằng: Từ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật cho đến nay bà P, ông T trả được cho bà A 380.000.000 đồng (theo lời khai của bà A tại phiên tòa) trên số tiền ông, bà phải thi hành 1.445.400.000 đồng, số tiền còn lại đến nay không có điều kiện thi hành. Bị đơn và người đại diện của bị đơn cho rằng nhà, đất bà P, ông T chuyển nhượng khi chưa có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật là không có cơ sở, vì ông T, bà P biết rõ bà A đang khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông, bà trả số tiền vay 1.200.000.000 đồng, được Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh ra thông báo thụ lý vụ án ngày 19-4-2017 và thông báo cho các đương sự biết, nhưng đang trong quá trình đang giải quyết vụ án, ngày 13-5-2017, ông T, bà P đem nhà, đất là tài sản duy nhất chuyển nhượng cho bà P là em gái bà P với giá theo hợp đồng là 150.000.000 đồng để cản trừ số tiền nợ ông T, bà P vay từ năm 2012, trong khi số tiền vay và tiền lãi các bên khai nhận 285.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 09-7-2019 thì giá trị tài sản chuyển nhượng trên 415.000.000 đồng, do đó việc các bên thỏa thuận giá trị tài sản chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị tài sản thực tế là không đúng theo quy định pháp luật; đối với số tiền 1.242.000.000 đồng bị đơn trình bày bà Nguyễn Thị Kiều T và ông Trương Đắc L phải thi hành án cho ông, bà trong khi ông L, bà T còn phải thi hành 18 bản án với số tiền trên 29 tỷ đồng; giả sử nếu như được thi hành số tiền trên thì bà P, ông T cũng không đủ tài sản để thanh toán nợ cho số tiền hơn 2.000.000.000 đồng (trong đó bà A 1.445.400.000 đồng; bà Chung Ngọc H và bà Bùi Thanh H 564.491.000 đồng và tiền lãi chậm trả, tiền án phí).

[3] Bà P nhận chuyển nhượng nhà, đất theo các bên trình bày 300.000.000 đồng và đã thanh toán xong, nhưng bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và buộc ông T, bà P trả cho bà P 150.000.000 đồng, nhưng bà P không kháng cáo đối với nội dung này, trong khi quyền lợi của mình bị xâm phạm. Do đó, thực tế bà P không giao cho ông T, bà P số tiền nào trong việc chuyển nhượng nhà, đất này, nhưng cấp sơ thẩm buộc ông T, bà P trả lại cho bà P số tiền 150.000.000 đồng là không có căn cứ. Đối với số tiền 150.000.000 đồng ông T, bà P vay của bà P ngày 04-02-2012 sẽ được tách ra giải quyết khi có tranh chấp.

[4] Theo lời khai của bà L, ngày 20-7-2017 bà đã sang nhượng nhà, đất này lại cho bà Nhan Hoa K giá 350.000.000 đồng, bà K đã thanh toán cho bà 250.000.000 đồng, bà đã giao nhà, đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà K giữ là mâu thuẫn với lời khai của bà T, vì bà K cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đang thế chấp vay vốn Ngân hàng, nhưng tại Công văn số 173 ngày 09-5-2019, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tây Ninh xác định, ngày 09-4-2019 bà P đã thanh toán nợ vay cho Ngân hàng xong và đã nhận lại tài sản thế chấp, Ngân hàng gửi đơn yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm cho bà P để thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

[5] Giữa bà P với bà P là chị em ruột. Từ khi ông T, bà P chuyển nhượng nhà, đất và bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông T, bà P vẫn sinh sống tại nhà, đất này từ trước cho đến nay. Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với bà P ngày 13-5-2017 là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với bà P do Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng nhận ngày 13-5-2017 vô hiệu là có căn cứ.

[6] Ngày 01-8-2019, bà A rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, sổ vào sổ CS05588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-5-2017 cho bà P đứng tên, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà A, nhưng trong phần quyết định không áp dụng điều luật đề đình chỉ là thiếu sót.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Kim P và bà Trương Thị Ngọc L.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà P và P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo. Do không buộc ông T, bà P trả lại cho bà P 150.000.000 đồng, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim P và bà Trương Thị Ngọc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148 và Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P về việc “**Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu**”.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P với bà Trương Thị Ngọc P do Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng nhận số 1745, quyền số 4.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-5-2017 vô hiệu.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Ngọc A về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH088791, số vào sổ CS05588 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-5-2017 cho bà Trương Thị Ngọc P đứng tên.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận bà A đã ứng nộp và chi phí xong, nên ông T, bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà A 600.000 đồng (sáu trăm nghìn).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Ngô Quang T và bà Trương Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn) theo 02 biên lai thu số 0006538 ngày 23-01-2019 và biên lai thu số 0006830 ngày 17-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Bà Trương Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0001796 ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Bà Trương Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0001797 ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND Thành phố N;
- CCTHADS Thành phố N;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Trần Quốc Vũ