| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 46/2018/DS-PT
Ngày: 06-02-2018
V/v tranh chấp 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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiê n tòa:* Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

*Các Thẩm phán*: Bà **Đặng Thị Đồng**

Bà **Trần Thị Kim Sang**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh***: Ông **Trần Văn Sự** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 256/2017/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị Kim T1**; sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 43 đường L, ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T1:* Luật sư **Nguyễn Hữu L** – Chi nhánh Văn phòng Luật sư T Tây Ninh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*- Bị đơn:*

1. Bà **Hà Thị Thùy T2**, sinh năm 1973;

2. Ông **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 208 đường P, ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của bà T2, ông H1:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1971, địa chỉ: 601C chung cư A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09-12-2015) (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Ngân hàng TMCP A;**

Địa chỉ trụ sở: 442 đường N, Phường N, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng:* Ông Võ Minh T3 – Nhân viên Ngân hàng (Theo giấy ủy quyền số 226/UQ-TNI.15 ngày 18/12/2015) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông **Huỳnh Thanh H2**, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của ông H2:* Bà **Trần Thị Kim T1**; sinh năm 1958;Địa chỉ: Số 43 đường L, ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 22-8-2017) (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H2:* Luật sư **Nguyễn Hữu L** – Chi nhánh Văn phòng Luật sư T Tây Ninh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Kim T1 và ông Huỳnh Thanh H2.

## NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 05-11-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị Kim T1 trình bày*:

Doanh nghiệp tư nhân T do bà Trần Thị Kim T1 làm chủ doanh nghiệp không có khả năng thanh toán khoản vay nên đã bị Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án. Ngày 20-4-2012, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-KDTM, theo đó bà T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền 9.981.514.552 đồng và tiền án phí theo luật định. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A có đơn yêu cầu thi hành án và do bà T1 không có khả năng thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đã tiến hành kê biên và định giá hai phần đất mà bà T1 thế chấp tại Ngân hàng A. Khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và chuẩn bị đưa ra bán đấu giá để thi hành án cho Ngân hàng A thì vào ngày 03-5-2013 ông Trần Mậu Khiết T4 - Giám đốc Ngân hàng A chi nhánh Tây Ninh và ông Võ Minh T3 -

Nhân viên thu hồi nợ của Ngân hàng A báo với bà T1 là Ngân hàng A đã tìm được người mua tài sản trên nên Ngân hàng A sẽ thương lượng bán cho người mua mà không cần để Cơ quan Thi hành án bán đấu giá, bà T1 chỉ cần ký các giấy tờ cho đủ thủ tục, mọi chi phí và vấn đề liên quan Ngân hàng sẽ làm, ông T4 cam kết mọi chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng hai phần đất do Ngân hàng A và người mua chịu, bà T1 không phải chịu khoản chi phí nào.

Sau khi được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh thông báo việc Ngân hàng A rút đơn yêu cầu thi hành án và ra quyết định đình chỉ việc thi hành án, bà T1 làm thủ tục giải thể Doanh nghiệp tư nhân T, khi đó Chi cục thuế huyện T có thông báo việc doanh nghiệp còn nợ phần thuế thu nhập doanh nghiệp đối với tài sản chuyển nhượng nên đến nay Doanh nghiệp tư nhân T vẫn chưa làm được thủ tục tuyên bố phá sản.

Nay bà T1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 867314 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 609/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392204 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ 02 hợp đồng trên theo quy định pháp luật để bà T1 được nhận lại hai phần đất trên, buộc Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại tiền cho bà T2, ông H1, bà T1 đồng ý giao hai phần đất này cho Ngân hàng A để thi hành án tiếp tục khoản vay trước đây của bà T1, ông H2.

Lý do bà T1 yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì khi ký kết hợp đồng hai bên có thỏa thuận với nhau là: Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận là bên mua chịu toàn bộ lệ phí và tiền thuế phát sinh khi thực hiện hai hợp đồng. Sau khi bà T1 ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Phòng Công chứng M tỉnh Tây Ninh thì bà T1 phát hiện việc ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng theo quy định của pháp luật vì tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì hai phần đất này đang bị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh kê biên, chưa được giải tỏa kê biên. Do đó, việc chuyển nhượng hai hợp đồng đã vi phạm vào Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Ngoài ra theo bà T1 thì việc ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không đúng về trình tự, thủ tục như trong phần lời chứng của Công chứng viên

không ghi ngày tháng năm chứng thực là vi phạm pháp luật. Mặt khác, khi ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa bên bán và bên mua không có thực hiện việc giao nhận tiền cũng như giao nhận quyền sử dụng đất mà hai hợp đồng này được ký kết nhằm thực hiện hành vi mua bán của bên thứ ba là Ngân hàng A cho bên mua. Trong trường hợp Ngân hàng A hoặc bà T2 đồng ý thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp thay cho bà T1 thì bà T1 đồng ý rút lại đơn khởi kiện.

Riêng đối với yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1 yêu cầu bà T1, ông H2 trả lại số tiền 40.000.000 đồng mà bà T2 đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T1 và ông H2 để hoàn tất thủ tục sang tên của thửa đất số 3296, tờ bản đồ số 11 thì bà T1 không đồng ý vì bà T1 và Ngân hàng A có thỏa thuận là toàn bộ lệ phí và tiền thuế do Ngân hàng A và bà T2 phải chịu.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T2 và ông H1 là bà Nguyễn Thị H trình bày*:

Khi bị đơn nhận chuyển nhượng hai phần đất trên, bị đơn biết hai phần đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng A để đảm bảo cho khoản vay tổng số tiền gốc và tiền lãi là 9.790.203.242 đồng. Do bà T1 không trả nợ cho Ngân hàng A như đã cam kết nên Ngân hàng A có khởi kiện bà T1 tại Tòa án. Sau khi Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng A có làm đơn yêu cầu thi hành án và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh có tiến hành kê biên hai phần đất. Ngân hàng A có thỏa thuận với bà T1 nếu bà T1 tìm được người mua hai thửa đất trên thì Ngân hàng sẽ xóa hết nợ cho bà T1. Nên ngày 03-5-2013 sau khi thương lượng, bà T2 đồng ý mua hai phần đất trên với giá 6.000.000.000 đồng, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và bà T2 là người chuyển trực tiếp cho Ngân hàng A số tiền 6.000.000.000 đồng. Sau khi Ngân hàng nhận đủ tiền thì Ngân hàng rút đơn yêu cầu thi hành án nên ngày 06-5-2013 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra quyết định giải tỏa kê biên tài sản.

Ngày 08-5-2013, bà T1 đã cung cấp cho bà T2 bản chính quyết định giải tỏa kê biên và hai bên tiến hành ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng M tỉnh Tây Ninh. Sau khi ký kết hợp đồng, bà T1 có đưa cho bà T2 giấy thỏa thuận giữa bà T1 với Ngân hàng về khoản thuế thu nhập cá nhân nhưng bà T2 cho rằng thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc nghĩa vụ của bên bán phải thực hiện, kể từ đó hai bên phát sinh mâu thuẫn. Hiện bà T2 đã nộp thay tiền thuế thu nhập cá nhân cho bà T1 của thửa đất số 3296, tờ bản đồ số 11 nên bà T1 còn nợ bà T2 số tiền 40.000.000 đồng.

Nay phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì các căn cứ sau:

Tại thời điểm chuyển nhượng hai phần đất trên, giữa bà T1, Ngân hàng A và bà T2 đã gặp nhau tại Ngân hàng A ngày 03-5-2013. Do bà T1 và ông H2 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A đến gần 9.800.000.000 đồng nhưng nếu bà T1 tìm được người mua thì Ngân hàng chỉ đồng ý lấy 6.000.000.000 đồng và sẽ rút yêu cầu thi hành án để giải tỏa kê biên tài sản. Bà T1 đã đồng ý nên bà T2 mới đồng ý mua tài sản. Ngày 06-5-2013, Ngân hàng đã rút đơn yêu cầu thi án hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định giải tỏa kê biên tài sản nên trước khi hợp đồng được công chứng hai ngày thì hai phần đất này đã được giải tỏa kê biên. Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp nên bà T2 và ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Việc hai bên ký kết hợp đồng tại Phòng Công chứng M tỉnh Tây Ninh thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục luật định, Công chứng viên có ghi rõ ngày tháng năm (cụ thể là ngày 08-5-2013), không thuộc vào các trường hợp giao dịch dân sự bị pháp luật cấm.

Việc giao đất giữa bà T1 và bà T2 là đúng pháp luật, không bắt buộc phải có chứng kiến tứ cận.

Việc bà T2 không giao tiền trực tiếp cho bà T1 sau khi ký kết hợp đồng là do bà T1 còn nợ ngân hàng, theo biên bản thỏa thuận tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh thì bà T1 và ngân hàng thống nhất bán tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án nên bà T2 đã chuyển trực tiếp số tiền 6.000.000.000 đồng cho Ngân hàng mà không giao tiền cho bà T1.

Bà T1 cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Doanh nghiệp tư nhân T đứng tên vi phạm pháp luật là không có cơ sở vì việc ký kết hợp đồng này đúng chế định về tài sản của Doanh nghiệp tư nhân theo quy định của pháp luật.

Nội dung biên bản làm việc ngày 03-5-2013 tại trụ sở Ngân hàng A chỉ thực hiện giữa Ngân hàng A và vợ chồng bà T1, ông H2 với nội dung Ngân hàng sẽ rút đơn thi hành án, lệ phí thi hành án do Ngân hàng chịu, thuế thu nhập cá nhân do bên mua thanh toán, hoàn toàn không có sự hiện diện và đồng ý của bà T2, ông H1. Sau khi ký kết hợp đồng xong, bà T1 xuất trình biên bản làm việc trên nhưng bà T2 không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Như vậy, theo biên bản này chỉ phát sinh hiệu lực đối với các thỏa thuận liên quan giữa Ngân hàng với bà T1 như lệ phí thi hành án, xóa nợ, không phát sinh hiệu lực phần thỏa thuận về thuế đối với bà T2.

Năm 2015, bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu xét theo thời hiệu khởi kiện là hai năm theo quy định của

Bộ luật dân sự năm 2005 thì đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc khởi kiện của bà T1 đã hết thời hiệu khởi kiện.

Ngoài ra, theo quy định pháp luật thì thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp do bên bán chịu nhưng sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn không nộp thuế thu nhập cá nhân của thửa 3296, tờ bản đồ số 11. Vì cần làm các thủ tục sang tên nên bà T2 đã ứng 40.000.000 đồng nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T1, ông H2 để hoàn tất thủ tục sang tên. Nay bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A là ông Võ Minh T3 trình bày:*

Vào năm 2013, Doanh nghiệp tư nhân T do bà Trần Thị Kim T1 làm chủ doanh nghiệp còn nợ Ngân hàng A số tiền vốn gốc và tiền lãi 12.363.000.000 đồng. Do khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A đã khởi kiện đến Tòa án. Ngày 20-4-2012, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-KDTM. Sau đó, Ngân hàng A đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đã tiến hành làm thủ tục kê biên phát mãi hai phần đất mà khách hàng đang thế chấp tại Ngân hàng A gồm phần đất diện tích 24.805m$^2$ thuộc thửa số 3296, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Trần Thị Kim T1 ngày 03-10-2007 và phần đất diện tích 21.997m$^2$ thuộc thửa số 3170, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp cho Doanh nghiệp tư nhân T ngày 20-9-2007. Đến ngày 03-5-2013, giữa Ngân hàng A và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất trên cho bà T2, ông H1 với giá 6.000.000.000 đồng. Đến ngày 05-5-2013, Ngân hàng A có văn bản rút đơn yêu cầu thi hành án nên ngày 06-5-2013, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định giải tỏa kê biên tài sản để bà T1 và người mua tài sản tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến ngày 08-5-2013 thì bà T1, ông H2 và bà T2, ông H1 tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng M tỉnh Tây Ninh.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông H2 với bà T2, ông H1 ngày 08-5-2013, phía bên Ngân hàng không đồng ý vì việc ký kết hai hợp đồng trên đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thanh H2 là bà Trần Thị Kim T1 trình bày:*

Ông H2 thống nhất như lời trình bày của bà T1 nêu trên, ông H2 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2013 do bà Trần Thị Kim T1 đứng tên và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 609/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2013 do Doanh nghiệp tư nhân T đứng tên. Đồng thời giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hai hợp đồng trên theo quy định của pháp luật.

*Tại bản án sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49 và Điều 54 Luật đất đai năm 2003; Điều 3 Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T1 đối với bà Hà Thị Thùy T2 và ông Nguyễn Thanh H1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 867314 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do bà Trần Thị Kim T1 đứng tên và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 609/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392204 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do Doanh nghiệp tư nhân T đứng tên.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1 đối với bà T1, ông H2. Buộc bà Trần Thị Kim T1 và ông Huỳnh Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hà Thị Thùy T2 và ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

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

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 07/2017/QĐ-SCBSBA ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện H đính chính bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án.

Ngày 26-9-2017, bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm, xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu

hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng số 608/quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH392204 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng số 609/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK867314 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh và không đồng ý thanh toán cho bà T2, ông H1 số tiền 40.000.000 đồng theo yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, ông H2 là ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Tại thời điểm chuyển nhượng thì hai phần đất trên đã bị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh kê biên và đang trong quá trình bán đấu giá, chưa giải tỏa kê biên là không đúng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.Việc ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích để cấn trừ nợ cho Ngân hàng A, hoàn toàn không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường, bà T1 bị Ngân hàng A cưỡng ép bán đất chứ không phải do bà T1 tự nguyện. Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 03-5-2013 tại Phòng Công chứng M tỉnh Tây Ninh thì người mua (bà T2 và ông H1) không có giao tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng cho bà T1, ông H2 và khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thực hiện việc giao nhận tiền. Thực tế hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký cùng một lúc vào ngày 03-5-2013 nhưng trên giấy tờ thì ghi khác ngày. Căn cứ vào việc hai hợp đồng trên đều thể hiện ngày công chứng chỉ ghi bằng số mà không ghi bằng chữ là không đúng theo Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13-6-2006 của Bộ Tư pháp-Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Riêng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 40.000.000 đồng mà bị đơn đã nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho ông H2, bà T1 để hoàn tất thủ tục sang tên của thửa 3296, tờ bản đồ số 11 thì trước đây bà T1 và Ngân hàng A có thỏa thuận với nhau là mọi chi phí do Ngân hàng A và bên mua chịu (bên mua do Ngân hàng tìm), bà T1 là người phải thi hành án nên bà T1 không phải chịu. Việc Ngân hàng A cho rằng bà T1 tự tìm người để bán hai phần đất này để xóa nợ là không đúng vì bà T1 không tham gia thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2, ông H1 và Ngân hàng A tự thỏa thuận với bà T2, ông H1 nên bà T1 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, bác yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2, căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 311 của BLTTDS sửa bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 do hết thời hiệu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608 và số 609 lập ngày 08-5-2013 giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 và ông Nguyễn Thanh H1, bà Hà Thị Thùy T2 thì thấy rằng:

- Về việc thỏa thuận bán tài sản kê biên:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-KDTM ngày 20-4-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thì DNTN T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền 9.981.514.552 đồng, trường hợp bà T1, ông H2 không trả được nợ thì sẽ chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản đối với các tài sản đã được thế chấp cho Ngân hàng A gồm 02 quyền sử dụng đất thửa 3170 và thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D. Bà T1, ông H2 không tự nguyện thi hành án nên ngày 24-12-2012 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 03/QĐ-CCTHA đối với 02 quyền sử dụng đất trên.

Trong quá trình kê biên tài sản, Ngân hàng A và bà T1 tìm được người mua tài sản là ông Nguyễn Thanh H1 và bà Hà Thị Thùy T2. Ngày 03-5-2013, bà T2, ông H1 và đại diện DNTN T là bà Trần Thị Kim T1 cùng chồng bà T1 là ông Huỳnh Thanh H2 ký hợp đồng đặt cọc số 252 để đảm bảo bà T1 chuyển nhượng cho ông H1, bà T2 02 quyền sử dụng đất thửa 3170 và thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D.

Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 06-5-2013 (bút lục 204, 205) thể hiện bà T1 và Ngân hàng A tự nguyện thỏa thuận bán tài sản kê biên với giá 6.000.000.000 đồng để đảm bảo thi hành án và đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh không đưa tài sản đã kê biên ra bán đấu giá. Xét thấy bà T1 đồng ý bán tài sản kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép và sự thỏa thuận của bà T1 với Ngân hàng A về việc bán tài sản thế chấp để thi hành án là phù hợp với Điều 6 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Điều 5 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18-7-2015 về việc hướng dẫn thi hành Luật Thi hành án dân sự, Khoản 4 Điều 349 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về thời điểm xác lập hợp đồng:

Theo các biên lai thu tiền số 0000624 và số 0004088 ngày 06-5-2013 (bút lục 202, 203), bà T1 và Ngân hàng A đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền án phí, chi phí cưỡng chế, phí thi hành án. Theo giấy nộp tiền ngày 03-5-2013 (bút lục 201) thể hiện Ngân hàng A đã thu số tiền 6.000.000.000 đồng của DNTN T. Căn cứ kết quả thi hành án nêu trên của đương sự, ngày 06-5-2013, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đã ra Quyết định giải tỏa kê biên tài sản số 06/QĐ-CTHA đối với 02 quyền sử dụng đất bị kê biên là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Ngày 08-5-2013, các bên lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608 và số 609 đối với 02 quyền sử dụng đất thửa 3170 và thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D.

Như vậy, tại thời điểm bà T1, ông H2 và ông H1, bà T2 ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608 và số 609 vào ngày 08-5-2013 thì tài sản là 02 quyền sử dụng đất thửa 3170 và thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D đã được giải tỏa kê biên vào ngày 06-5-2013. Đồng thời, bà T1, ông H1 chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng A nên việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên là đúng quy định của pháp luật, phù hợp Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T1 yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608 và số 609 lập ngày 08-5-2013 giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 và ông Nguyễn Thanh H1, bà Hà Thị Thùy T2 đối với 02 phần đất thửa 3170 và thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1 yêu cầu bà T1, ông H2 trả số tiền 40.000.000 đồng thuế thu nhập cá nhân mà bà T2 đã nộp thay cho bà T1 thì thấy rằng:

Bà T1 cho rằng các bên thỏa thuận miệng về việc bên mua là bà T2, ông H1 phải chịu các nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có thỏa thuận về việc bà T2, ông H1 phải nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà T1, ông H2. Theo biên bản làm việc ngày 03-5-2013 giữa Ngân hàng A và bà T1, ông H2 thể hiện bà T1 đồng ý chuyển nhượng 02 phần đất đang thế chấp với giá 6.000.000.000 đồng trả cho Ngân hàng A và thuế thu nhập cá nhân do bên mua thanh toán nhưng bà T2, ông H1 không tham gia thỏa thuận và không ký vào biên bản làm việc nêu trên. Hơn nữa giữa Ngân hàng A và bà T2, ông H1 cũng không có thỏa thuận nào về việc bà T2, ông H1 phải chịu thuế thu nhập cá nhân. Theo quy định của pháp luật, nếu các bên không có thỏa thuận thì bên chuyển nhượng là bà T1, ông H1 phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T2 đã tự nguyện nộp số tiền thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng phần đất thửa 3296 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D số tiền là 40.000.000 đồng nên bà T1, ông H2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T2 số tiền 40.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà T1, ông H2 trả cho bà T2, ông H1 số tiền 40.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1, ông H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà T1, ông H2 nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T1, ông H2 không được chấp nhận nên bà T1, ông H2 mỗi người phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49 và Điều

54 Luật đất đai năm 2003; Điều 3 Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim T1 và ông Huỳnh Thanh H2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T1 đối với bà Hà Thị Thùy T2 và ông Nguyễn Thanh H1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 608/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 867314 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do bà Trần Thị Kim T1 đứng tên và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 609/quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Trần Thị Kim T1, ông Huỳnh Thanh H2 với bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 ngày 08-5-2013 đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392204 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh do Doanh nghiệp tư nhân T đứng tên.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2, ông H1 đối với bà T1, ông H2. Buộc bà Trần Thị Kim T1 và ông Huỳnh Thanh H2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hà Thị Thùy T2 và ông Nguyễn Thanh H1 số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà T1 phải chịu 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng), ghi nhận bà T1 đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T1, ông H2 phải chịu 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T1 đã nộp 57.200.000 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002110 ngày 17-11-2015 và biên lai thu số 0002448 ngày 22-3-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

H, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả lại cho bà T1 54.800.000 đồng (Năm mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Hà Thị Thùy T2, ông Nguyễn Thanh H1 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002323 ngày 02-02-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004464 ngày 26-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ông Huỳnh Thanh H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004463 ngày 26-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 tại các Điều 6, 7 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.

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

***Nơi nhận:***
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *TAND huyện;*
- *CCTHADS huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Phòng KTNV;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu tập án;*

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

**Lưu Ánh Nguyệt**