

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 94/2019/DS-PT
Ngày: 24-4-2019
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 TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tòng;

Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

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

Trong các ngày 18, 22 và 24 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 42/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoa Thị H, sinh năm 1970; ông Võ Văn N (Võ Mỹ N), cùng cư trú: Ấp P, xã P1, huyện D, tỉnh T, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm: 1977, cư trú tại: Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh T, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hứa Văn L, sinh năm 1957; bà Hoa Thị Tuyết P, sinh năm 1964, cư trú tại: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh T, có mặt.

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

+ Bà Hứa Thị S, sinh năm 1969; ông Nguyễn Cảnh C, sinh năm 1975, cư trú tại: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh T, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông C: Anh Nguyễn Hoàng Lân, sinh năm: 1985; địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh T, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S, ông C: Luật sư Nguyễn Duy H1, của Văn phòng Luật sư Nguyễn Duy H1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

+ Bà Hoa Thị Yến N1, sinh năm 1973; ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1974, cư trú tại: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh T, tạm trú: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh, bà N1 vắng mặt, ông Đ có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Bà Hoa Thị L1, sinh năm 1967, cư trú tại: Ấp T, xã S, huyện D, tỉnh T, có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Hứa Văn L, bà Hoa Thị Tuyết P là bị đơn.

+ Bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng- Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:

Bà H là em ruột của bà P. Vào ngày 03-8-2018, vợ chồng bà H khởi kiện bà P, ông L, yêu cầu vợ chồng bà P, ông L trả cho vợ chồng bà H số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu), số tiền vợ chồng ông bà P vay của vợ chồng bà H từ năm 2015 đến nay chưa trả. Khi vụ án đang được giải quyết tại Tòa án thì vợ chồng bà P, ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cảnh C, bà Hứa Thị S (bà S là em ruột ông L), phần đất diện tích 141 m², thửa số 102, tờ bản đồ số 25, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH0017 do bà P, ông L đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 31-5-2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà P và ông C bà S được công chứng tại Văn phòng chứng Bùi Quốc Toàn số 2667, quyển số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2018 với giá ghi trong hợp đồng là 360.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Bà H có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đồng thời khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà P và ông C bà S, bởi các lý do:

Việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng nhà đất nói trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 360.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000 đồng, nhằm mục đích trốn thuế thu nhập, né tránh nghĩa vụ với Nhà nước về thuế. Khi chuyển nhượng cho ông C, bà S thì phần đất trên đang được bà Hoa Thị Yến N1 quản lý sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay, việc bà N1 quản lý sử dụng phần đất này là do trước đây vợ chồng bà P chuyển

nhượng cho vợ chồng bà N1, ông Đ, đã được Tòa án giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 112/2018/QĐST-DS ngày 30-7-2018. Giá chuyển nhượng vợ chồng bà P đưa ra tại thời điểm thi hành án là 1.800.000.000 đồng, nhưng lại đi chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà S chỉ với giá 1.100.000.000 đồng. Vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-2018 giữa bà P, ông L với bà S, ông C do vi phạm quy định pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, ông N là người được thi hành án.

Bị đơn ông Hứa Văn L trình bày:

Vợ chồng ông bà có chuyển nhượng phần đất nói trên cho vợ chồng bà S, ông C. Hợp đồng được ký ngày 20-8-2018 có công chứng tại Văn phòng công chứng BQT với giá 1.100.000.000 đồng để thanh toán nợ cho ông C1, bà N1 theo Quyết định số 111 và 112/2018/QĐST-DS ngày 30-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu. Tại thời điểm ông chuyển nhượng phần đất diện tích 141 m² thì vợ chồng ông còn tài sản là nhà đất tại xã S. Vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N1 giá 1.800.000.000 đồng là nhằm cân trừ bớt nợ cho bà H, nhưng bà N1 không đồng ý. Do bà N1 và ông C1 không đồng ý nhận tài sản nên ông bà được Cơ quan Thi hành án giải thích ông bà có thời gian tự nguyện thi hành án là 10 ngày, trong thời gian này ông bà được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để lấy tiền thi hành án, nếu hết thời hạn này ông bà không thi hành án cho ông C1, bà N1 thì nhà đất trên Thi hành án sẽ kê biên bán đấu giá theo quy định, khi đó ông bà sẽ phải chịu các chi phí về việc định giá, lãi suất chậm trả. Do đó, bà S, ông C nhận chuyển nhượng giá 1.100.000.000 đồng thì ông bà đồng ý chuyển nhượng và số tiền bà S ông C trả thì đã được vợ chồng ông bà nộp cho Cơ quan thi hành án và thanh toán khoản vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn – Chi nhánh huyện Dương Minh Châu xong. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 360.000.000 đồng là khi chuyển nhượng ông bà có thỏa thuận với bà S, ông C ông bà không chịu các chi phí thuế mà do bà S, ông C chịu. Giá trong hợp đồng chuyển nhượng là do bà S, ông C tự ấn định với Phòng công chứng. Vợ chồng ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng và bà S, ông C. Nếu bà H, bà N1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích đất trên là 1.800.000 đồng thì tự thỏa thuận để nhận chuyển nhượng lại với bà S, ông C. Do ông bà đã chuyển nhượng cho bà S, ông C xong nên không còn trách nhiệm.

Bị đơn bà P trình bày: Bà là vợ của ông L, thống nhất lời trình bày của ông L. Trước ngày 20-8-2018 bà N1 yêu cầu nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 1.000.000.000 đồng nhưng ông bà không bán nên không thống nhất được. Tại cơ quan thi hành án bà N1 tiếp tục trả giá 1.000.000.000 đồng, bà không đồng ý do vợ chồng bà muốn bán giá cao để đủ trả thêm phần nợ cho bà H, nhưng do giá cao không có người nhận chuyển nhượng, khi bà S trả giá cao hơn bà N1 (1.100.000.000 đồng) nên ông bà đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà S,

ông C. Vợ chồng bà yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Hoàng Lân, người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C trình bày:

Vợ chồng bà S có nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 141 m² của vợ chồng bà P, khi nhận chuyển nhượng thì bà S có đến Cơ quan thi hành án và được biết vợ chồng bà P chỉ thi hành số tiền cho bà N1, ông C1 là 755.000.000 đồng, tiền án phí, tiền vay ngân hàng, nên vợ chồng bà S đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.100.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 360.000.000 đồng, việc ấn định giá 360.000.000 đồng là để giảm thuế thu nhập cá nhân cho ông L, bà P do bà S chịu toàn bộ chi phí về thuế, bà S ông C đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà P bằng hình thức nộp tại Cơ quan thi hành án, trả khoản vay của vợ chồng bà P tại Ngân hàng. Ngoài việc phải thi hành cho bà N1, ông C1 thì bà S cũng không biết việc bà P, ông L đang bị bà H khởi kiện tại Tòa án. Vợ chồng bà thanh toán tiền thay cho vợ chồng bà P tại Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng BQT nên việc chuyển nhượng này là đúng thực tế. Bà S, ông C không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà P và ông C, bà S. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giá 1.1 tỷ là đúng giá thị trường, hiện bà S, ông C chưa nhận được yêu cầu nhận chuyển nhượng lại nhà đất của bà H, ông N, bà N1.

Bà Hoa Thị Yến N1, ông Trần Hữu Đ trình bày:

Vào năm 2014 (không nhớ ngày tháng) bà P, ông L có thỏa thuận miệng với vợ chồng bà là: Vợ chồng bà P đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà toàn bộ nhà đất diện tích 141 m² nêu trên, vì lúc đó vợ chồng bà P đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng, giá chuyển nhượng tại thời điểm 2014 giá 600.000.000 đồng, bà N1 đưa trước 200.000.000 đồng, hẹn thời gian 03 năm sau vợ chồng anh chị trả tiền Ngân hàng (Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam- Chi nhánh huyện Dương Minh Châu) lấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên thực hiện thủ tục sang tên, hai tháng sau (trong năm 2014) vợ chồng ông bà trả tiếp số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng bà P, vì là anh chị em trong nhà nên không viết giấy tờ, khi trả xong số tiền 400.000.000 đồng thì hai tháng sau vợ chồng bà P giao nhà cho vợ chồng ông bà (không viết giấy giao nhà) vợ chồng ông bà đã dọn đến nhà này sinh sống cho đến nay, do vợ chồng ông bà P không viết giấy bán nhà nên anh em trong gia đình có yêu cầu vợ chồng bà P về viết “giấy giao kèo”, giấy này do bà P viết, vợ chồng ông bà và vợ chồng bà P ký tên (khi giao nhà cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng bà P về sinh sống tại Bình Dương, vợ chồng bà P dọn hết đồ sinh hoạt trong gia đình qua Bình Dương giao nhà cho vợ chồng ông bà). Khi đó, do được mẹ của bà N1 tác động nên vợ chồng bà P mới viết giấy tay. Khi giao nhà vợ chồng bà P có giao cho vợ chồng ông bà toàn bộ hàng tạp hóa (bà P bán tạp với tên cửa tiệm “Tạp hóa PG”) vợ chồng ông bà sử dụng

và tiếp tục bán hàng tạp hóa đồng thời thanh toán các khoản tiền hàng phát sinh, chịu trách nhiệm đóng tiền hui cho bà P. Nhiều lần vợ chồng bà có yêu cầu vợ chồng bà P thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng bà, nhưng vợ chồng bà P không sang tên, không đồng ý tiếp tục bán nhà cho vợ chồng ông bà, sự việc kéo dài nhiều năm nên vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà P trả tiền, tại cơ quan Thi hành án bà cũng yêu cầu được chuyển nhượng nhà đất vì vợ chồng bà đã sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay, nhưng vợ chồng bà P chuyển nhượng với giá 1.800.000.000 đồng, giá cao và đang trong thời gian thương lượng do chưa đủ khả năng, nhưng ngày 20-8-2018 bà được Chi cục Thi hành án huyện Dương Minh Châu thi hành số tiền 600.000.000 đồng xong. Vợ chồng bà có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng lại nhà này theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 124, 131, Điều 500 Bộ luật Dân sự. Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-QH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoa Thị H, ông Võ Văn N (Võ Mỹ N) đối với bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L, bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-2018 được công chứng tại Văn phòng chứng Bùi Quốc Toàn số 2667 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2018 giữa bà P ông L với bà S ông C là vô hiệu.

3. Buộc bà Hoa Thị Tuyết P ông Hứa Văn L có trách nhiệm thanh toán cho bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án Dân sự.

Ngày 28-11-2018, bị đơn ông Hứa Văn L và bà Hoa Thị Tuyết P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29-11-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cảnh C và bà Hứa Thị S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29-11-2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định kháng nghị số: 256/QĐKNPT-VKS-PT, kháng nghị sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông L, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C, bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị số: 256/QĐKNPT-VKS-PT, ngày 29-11-2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S, ông C – Luật sư Nguyễn Duy H1 trình bày luận cứ bảo vệ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông L với bà S, ông C được ký kết vào ngày 20-8-2018, được Văn phòng công chứng BQT chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; giá cả do hai bên thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này được Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu hướng dẫn và thực hiện theo Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án được Chi cục Thi hành án lập ngày 13-8-2018, có mặt của người được thi hành án (là bà N1, ông C1) và người phải thi hành án (là ông L, bà P), trong biên bản thể hiện nội dung người phải thi hành án được quyền tự bán tài sản trong thời hạn 10 ngày để thi hành án (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014) và bà N1 có trách nhiệm giao nhà cho vợ chồng bà P sau khi nhận đủ tiền thi hành án. Khi bà S, ông C nộp tiền cho Chi cục thi hành án, thì Chi cục Thi hành án có văn bản giải tỏa việc tạm dừng chuyển dịch tài sản của bà P, ông L. Như vậy, quy trình thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm này là đúng quy định của Luật Thi hành án dân sự; giá cả chuyển nhượng phù hợp với giá thực tế. Bản án sơ thẩm nhận định thiếu khách quan, không đúng thực tế, vì số tiền chuyển nhượng đất ông L, bà P đã dùng để thi hành án cho những người được thi hành án và trả cho các chủ nợ. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ có 02 quyết định có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bà P, ông L vẫn còn tài sản khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu; chấp nhận kháng cáo của bà P, ông L và bà S, ông C; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoa Thị L1 (đại diện theo ủy quyền của bà Hoa Thị Yên N1) có yêu cầu được thỏa thuận mua lại tài sản là nhà, đất của bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C với giá 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng, nhưng phía bà S và ông C không đồng ý. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1.1] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Lê Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L với bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C, vì cho rằng: Việc chuyển nhượng nêu trên là không đúng quy định, bởi vì: Ngày 03-8-2018 nguyên đơn đã khởi kiện đối với bị đơn; ngày 13-8-2018 nguyên đơn có đơn ngăn chặn chuyển nhượng tài sản, nên việc chuyển nhượng đã vi phạm khoản 2 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự, vì có hành vi tẩu tán tài sản; hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trong khi bà N1 đang quản lý, sử dụng tài sản và quyết định tạm dừng chuyển dịch tài sản còn có hiệu lực pháp luật; bị đơn chỉ dùng một phần tiền chuyển nhượng tài sản để thi hành án, phần còn lại bà P tự trả nợ cá nhân cho những người chưa khởi kiện. Tính đến nay, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất (chưa giao tài sản, tài sản do bà N1 đang quản lý); việc chuyển nhượng đã vi phạm Điều 129 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự, vì có dấu hiệu của việc che giấu và lừa dối nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Hiện nay, số tiền còn lại bị đơn phải thi hành án là hơn 1.600.000.000 đồng, nhưng bị đơn không còn bất cứ tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-8-2018 giữa bà P, ông L với bà S, ông C, vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 03-8-2018, vợ chồng ông Võ Văn N, bà Hoa Thị H khởi kiện yêu cầu bà P, ông L trả cho vợ chồng bà số tiền 1.400.000.000 đồng được Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu thụ lý, giải quyết. Cũng trong thời gian này bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L phải thi hành hai Quyết định số: 111 và 112/QĐST-DS ngày 30-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu

tỉnh Tây Ninh, trong đó buộc bà P, ông L trả cho bà Hoa Thị Yến N1 số tiền 600.000.000 đồng, trả cho ông Hoa Hùng C1 số tiền 155.000.000 đồng và các khoản án phí. Ngày 06-8-2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định số: 231 và 232/QĐ-CCTHADS thi hành theo yêu cầu của bà Hoa Thị Yến N1 và ông Hoa Hùng C1. Ngày 08-8-2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu có Quyết định số: 44/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với Quyền sử dụng đất diện tích 140,9 m² và 2.049 m² của bà P, ông L. Ngày 13-8-2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu có lập Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án, có sự tham gia của người được thi hành án là bà N1, ông C1 và người phải thi hành án là bà P, ông L; biên bản thể hiện trong thời hạn 10 ngày, ông L, bà P được quyền tự bán tài sản để tự nguyện thi hành án và khi nhận được tiền thi hành án thì bà N1 sẽ giao nhà cho bà P, ông L. Ngày 20-8-2018 ông L, bà P và ông C, bà S thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 141 m²; khi đó bà S, ông C đồng ý nộp tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu để thi hành án cho ông C1, bà N1 và nộp tiền án phí; đồng thời cùng ông L, bà P đến nộp tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, chi nhánh huyện Dương Minh Châu để tất toán nợ vay của bà P, ông L. Cùng ngày 20-8-2018 Chi cục Thi hành án huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định số: 31/QĐ-CCTHADS chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là 02 quyền sử dụng đất nêu trên của bà P, ông L.

[2.2] Ngày 20-8-2018, tại phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn, giữa bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L và bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 141 m², thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0017 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp cho ông L, bà P ngày 31-5-2001; giá trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là 360.000.000 đồng, nhưng giá thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-2018 giữa bà P, ông L với bà S, ông C, thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Giá chuyển nhượng thực tế giữa hai bên là 1.100.000.000 đồng phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương, theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản lập ngày 03-10-2018.

[3.3] Thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trong thời hạn 10 ngày mà Cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu cho ông L, bà P tự nguyện thi hành án cho những người được thi hành theo

Quyết định số: 231 và 232/QĐ-CCTHADS và Chi cục Thi hành án cũng đã có ban hành Quyết định số: 31/QĐ-CCTHADS về chấm dứt tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sử hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất mà bà P, ông L chuyển nhượng cho bà S, ông C.

[3.4] Mục đích của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền chuyển nhượng tài sản trên nhằm để thi hành đối với Quyết định số: 231, 232/QĐ-CCTHADS của Chi cục Thi hành án và tất toán nợ vay tại Ngân hàng, thể hiện ở Biên bản xác minh ngày 20-8-2018, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu (BL 130); các biên bản lấy lời khai của ông Đ, bà N1 (BL 51, 56), cũng thừa nhận đã nhận được tiền thi hành án và xin được lưu cư tại căn nhà tranh chấp 03 tháng và các phiếu thu của Ngân hàng (BL 60 đến 65)

[4] Ngày 31-8-2018, Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu ban hành Quyết định số: 124/2018/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quyết định có hiệu lực pháp luật, bà H, ông N làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 04-9-2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu. ban hành Quyết định số: 260/QĐ-CCTHADS thi hành theo yêu cầu của bà H, ông N. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, ông C thì bà P, ông L chỉ có nghĩa vụ thi hành án đối với 02 quyết định số 111 và 112/QĐST-DS, ngày 30-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bà P, ông L còn tài sản là quyền sử dụng đất 2.049 m², thửa đất số 70, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng trên nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông L với bà S, ông C vô hiệu là không có căn cứ.

[6] Ông L, bà P và ông C, bà S kháng cáo yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà S đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận kc của bà P, ông L, bà S, ông C và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được ấn định lại. Về án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của các đương sự được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hứa Văn L và bà Hoa Thị Tuyết P.

- Chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cảnh C và bà Hứa Thị S.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng- Viện kiểm sát nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018, của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 116, 117, 500, 502 của Bộ luật Dân sự, Điều 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoa Thị H ông Võ Văn N (Võ Mỹ N) về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L, bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-2018 được công chứng tại Văn phòng chứng Bùi Quốc Toàn số 2667 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-8-2018 giữa bà Hoa Thị Tuyết P, ông Hứa Văn L với bà Hứa Thị S, ông Nguyễn Cảnh C là hợp pháp được lưu thông.

Bà S, ông C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà H, ông N phải chịu 2.500.000 (hai triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoa Thị H, ông Võ Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng, ông, bà đã nộp theo Biên lai thu số: 0010935, ngày 22-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho bà P, ông L và ông C, bà S số tiền 300.000 đồng, bà P, ông L và ông C, bà S đã nộp theo Biên lai thu số: 0011105 và 0011106, ngày 30-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CC. THADS huyện Dương Minh Châu;
- 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 Thị Kim Sang