

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 95/2025/DS-PT

Ngày: 12/02/2025

V/v tranh chấp: “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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Ông Lê Thanh Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng
11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DSST, ngày 19/9/2024 của Tòa án
nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 649/2024/QĐ-PT ngày 21/11/2024,
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Bích T, sinh năm 1970; (có mặt)

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

2. *Bị đơn:* Lê Phương T1, sinh năm 1981;

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

Đại diện ủy quyền của T1: Nguyễn Hoàng Phương T2, sinh năm 1997;

Địa chỉ: A - Đường số C1, KDC C2, 168 - P, Phường E, Quận G, thành phố
Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

Nguyễn Như Thanh T3, sinh năm 1993;

Địa chỉ: 6 - Quốc Lộ A, Khu phố B, Phường E, thị xã C1, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Văn Minh M, sinh năm 1988; (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

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

Đại diện ủy quyền của T3, M:

Huỳnh Vũ L, sinh năm 1995; (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp anh M:

Luật sư: Trần Văn N – Công ty L1 – thuộc Đoàn luật sư thành phố H; (có mặt)

Địa chỉ: A - Đường số C1, KDC C2, 168 - P, Phường E, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng C tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Huỳnh Hữu M1 – Chức vụ: Trưởng phòng

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A);

Đại diện theo pháp luật: Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng giám đốc;

Đại diện ủy quyền: Lê Thanh H – Chức vụ: Giám đốc;

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Thanh P1 – Nhân viên xử lý nợ; (có mặt)

Địa chỉ: D – D1 – C3, Phường A, Quận C4, thành phố Hồ Chí Minh (Lầu H, Tòa nhà A).

Nguyễn Thành P2, sinh năm 1981; (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

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

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Phương T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Minh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*. *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Bích T trình bày:* Vào năm 2021, bà T1 có vay của bà T số tiền 4.600.000.000 đồng có làm biên nhận nợ ngày 04/11/2021 âm lịch nhưng không trả, nên bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 30/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc bà Lê Phương T1 trả cho bà T số tiền 3.700.000.000 đồng và 207.200.000 đồng lãi và tại bản án dân sự phúc thẩm số 322/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm, ngày 15/02/2023, bà Lê Phương T1 làm thủ tục ủy quyền cho anh Nguyễn Thành P2, sinh năm 1981 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu ngày 28/02/2023 cho anh Nguyễn Văn Minh M đứng tên và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Như T4 Tuyền đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu ngày 02/3/2023 cho chị Nguyễn Như T4 Tuyền đứng tên quyền sử dụng đất;

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bà T có làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thi hành, nhưng qua xác minh thông tin về tài sản của bà T1 thì ngoài 02 thửa đất mà bà T1 đã chuyển nhượng cho chị T3, anh M thì bà T1 không có tài sản nào khác để thi hành án. Cho nên, việc bà T1 lập 02 hợp đồng chuyển nhượng cho chị T3, anh M, đem 02 thửa đất này thế chấp vay tiền ở Ngân hàng Á, Ngân hàng Q để nhằm mục đích tẩu tán tài sản, né tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T sau khi bản án của Tòa án xét xử xong;

Các căn cứ để chứng minh cho việc bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng giả tạo cho chị T3, anh M đứng tên là, hiện tại thửa đất số 541 bà T1 sang tên cho chị T3 nhưng thực chất bà T1 là người quản lý cho thuê phần đất này. Còn thửa đất số 652 sang tên cho anh M trên đất có cất nhà kho và căn nhà 01 triệt, 01 lầu hiện tại bà T1 là người quản lý ở trong căn nhà này, chứ anh M không có quản lý phần đất và nhà này từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay.

Bà T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu;

Tại tòa sơ thẩm, bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền bị đơn bà Lê Phương T1 trình bày:

Trước đây, bà T1 có 02 thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² và thửa số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang. Tháng 02/2022 bà T1 đã thế chấp 02 thửa đất này để vay tiền ở Ngân hàng X – Chi nhánh T5 để vay số tiền 15.000.000.000 đồng, đã giải ngân được 12.200.000.000 đồng, do làm ăn thua lỗ, không có khả năng trả nợ nên ngân hàng có yêu cầu phát mãi 02 thửa đất này để ngân hàng thu hồi nợ. Do đó, bà T1 mới chuyển nhượng thửa số 652 cho anh M 5.000.000.000 đồng và chuyển nhượng thửa 541 cho chị T3 10.000.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng. Từ khi bà T1 chuyển nhượng đất cho chị T3 và anh M thì bà T1 đã giao 02 thửa đất cho chị T3 và anh M quản lý sử dụng cho đến nay;

Bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với chị T3 và anh M là vô hiệu thì bà T1 không đồng ý, vì việc bà T1 chuyển nhượng 02 thửa đất này là đúng theo quy định pháp luật, mục đích chuyển nhượng lấy tiền

trả nợ cho ngân hàng, tại thời điểm chuyển nhượng không có cơ quan nào có quyết định ngăn chặn việc chuyển nhượng này.

Tại bản tự khai ngày 10/4/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thanh P1 là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Á trình bày:

Ngày 14/6/2023, chị T3 có ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng Thương mại cổ phần Á để vay số tiền 17.000.000.000 đồng có ký hợp đồng thế chấp tài sản số CLA.BĐDN.176.130623 ngày 14/6/2023 thế chấp 03 thửa đất trong đó có thửa đất đang tranh chấp số 541 và 02 thửa đất khác để đảm bảo cho số tiền vay này. Khi chị T3 có yêu cầu vay vốn thì ngân hàng xuống đất thẩm tra, định giá tài sản, tại thời điểm vay không có ai phát sinh tranh chấp và không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn đối với thửa đất này;

Nguyên đơn bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với chị T3 vô hiệu do mục đích chuyển nhượng tẩu tán tài sản là không đúng. Bởi vì, khi chị T3 nhận chuyển nhượng thửa đất này lúc bản án dân sự sơ thẩm giữa bà T với bà T1 chưa có hiệu lực pháp luật, đến khi bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực thì chị T3 đã đứng tên thửa đất này, bà T1 chuyển nhượng đất này cho chị T3 để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với chị T3 và việc chị T3 đem thửa đất thế chấp vay tiền ở ngân hàng là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 với chị T3 vô hiệu thì 02 tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng A.

Ngân hàng có ý kiến không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng C tỉnh Tiền Giang công chứng là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 07/12/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Huỳnh Vũ L là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Minh M trình bày:

Năm 2022, anh M biết bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), nhưng do giấy đất đang thế chấp vay tiền ở ngân hàng E cho khoản nợ 12.300.000.000 đồng, nên hai bên thỏa thuận anh M đưa trước cho bà T1 2.300.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh M, sau khi lập hợp đồng xong anh M sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng. Ngày 15/02/2023 hai bên ra Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang công chứng hợp đồng, hiện tại phần đất này do anh M đang quản lý khi nhận chuyển nhượng nhượng đất của bà T1 là ngay tình, thời điểm mua đất không tranh chấp với ai, đất không bị kê biên, còn giữa bà T với bà T1 tranh chấp nợ nần với nhau thì không có liên quan gì đến anh M.

Anh M không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 07/12/2023 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Huỳnh Vũ L là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Như Thanh T3 trình bày:

Năm 2022, chị T3 biết bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² với giá 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), nhưng do giấy đất đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng E cho khoản nợ 12.300.000.000 đồng, nên hai bên thỏa thuận chị T3 đưa trước cho bà T1 10.000.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T3. Ngày 15/02/2023, hai bên ra Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang công chứng hợp đồng, hiện tại phần đất này do chị T3 đang quản lý khi nhận chuyển nhượng đất của bà T1 là ngay tình, thời điểm mua đất không tranh chấp với ai, đất không bị kê biên, còn giữa bà T với bà T1 tranh chấp nợ nần với nhau thì không có liên quan gì đến chị T3;

Chị T3 không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 16/8/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành P2 trình bày:

Anh P2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà T1, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 với anh M, chị T3 vô hiệu thì anh P2 không đồng ý, vì việc bà T1 chuyển nhượng 02 thửa đất 652, 541 là phù hợp với quy định pháp luật, mục đích chuyển nhượng để bà T1 trả nợ vay cho ngân hàng. Nay anh P2 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 28/3/2024 của Phòng C tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 15/02/2023, Phòng C tỉnh Tiền Giang có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Phương T1 với anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Phương T1 với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541. Về trình tự, thủ tục công chứng phòng thực hiện đúng pháp luật, theo ý

chí, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch, không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Phòng công chứng không có yêu cầu gì trong vụ án này, mà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DSST, ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 124, 131, 407 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, 156, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà T không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T1 đứng tên theo quy định pháp luật. (Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 09/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tứ cận như sau):

Hướng Đông giáp thửa số 651; Hướng Tây giáp thửa số 653; Hướng Nam giáp đường T. Nhựa; Hướng Bắc giáp thửa số 274 và 506.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Phương T1 hoàn trả cho bà Nguyễn Bích T chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Phương T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Bích T 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018118 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 26/9/2024, bị đơn Lê Phương T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Minh M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 và anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m², tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo bà Lê Phương T1, ông Nguyễn Văn Minh M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 và anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m², tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 vô hiệu;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn Minh M đưa ra nhiều luận cứ cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và anh M là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện; Việc anh M cho bà T1 ở lại nhà và đóng tiền thuê nhà cho anh M là vì hoàn cảnh bà T1 khó khăn nên mới cho bà T1 ở lại nhà trên phần đất 652 nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh M;

Đại diện theo ủy quyền của bà T1 cũng đưa ra nhiều luận cứ cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và anh M là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện và dùng số tiền chuyển nhượng để trả nợ cho các chủ nợ khác nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1;

Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, anh M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, ông M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của những người kháng cáo và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì những người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, có mặt các đương sự, các đương sự khác có văn bản xin vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn Lê Phương T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh M cho rằng thửa đất 652 được thế chấp tại Ngân hàng Q (MB). Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án có văn bản trả lời của Ngân hàng Q (MB) về việc đề nghị không tham gia tố tụng vì anh Nguyễn Văn Minh M đã trả nợ và Ngân hàng Q (MB) đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Q (MB) tham gia tố tụng là phù hợp quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét hành vi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023, giữa bà Lê Phương T1 và anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 30/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án dân sự phúc thẩm số 322/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì bà Lê Phương T1 có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Bích T số tiền 3.700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 207.200.000 đồng;

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023, thì bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh Nguyễn Văn Minh M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng Số A tỉnh Tiền Giang công chứng theo quy định; Giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng;

Anh Nguyễn Văn Minh M đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023;

Căn cứ vào biên bản xác minh về điều kiện thi hành án ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C thì ngoài phần đất và nhà bà T1 chuyển nhượng thừa số 652 cho anh M, chuyển nhượng thừa số 541 cho chị T3 thì đây là tài sản duy nhất của bà T1 ngoài ra không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà T, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 206/QĐ-CCTHADS ngày 25/8/2023 về việc chưa có điều kiện thi hành án;

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định: Trong thời gian kháng cáo của bà Lê Phương T1 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 30/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C cho đến khi Bản án dân sự phúc thẩm số 322/2023/DS-PT ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật, thì bà T1 biết rằng thừa đất 652, 541 là tài sản duy nhất của bà T1 và bà T1 phải có trách nhiệm trả nợ cho bà T;

Bà T1 biết việc bà T không yêu cầu áp dụng các biện pháp đảm bảo để thi hành án và bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 30/01/2023 chưa có hiệu lực pháp luật nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất 652 cho anh M;

Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành vi của bà Lê Phương T1 đã có hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả tiền và đã tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà T;

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hành vi của bà Lê Phương T1 là hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là phù hợp.

[2.2]. Xét việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023, giữa bà Lê Phương T1 và anh Nguyễn Văn Minh M đối với thừa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 12/7/2024 của Hội đồng định giá tài sản huyện C xác định giá đất thực tế theo thị trường là 1.119.847.200 đồng và trên đất có nhà kho, nhà chính kết cấu một trệt, một lầu, cột bê tông cốt thép, vách tường ốp gạch ceramic 400 x 800, nền lát gạch ceramic 800 x 800, có khu phụ, trần thạch cao, cửa đi chính bằng gỗ quý cách; Nhà tắm; Mái che trước nhà, cổng rào tổng giá trị là 1.425.444.978 đồng, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.545.292.178 đồng;

Bà T1 cho rằng: Bà T1 chuyển nhượng thừa đất số 652 cho anh M với giá 5.000.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng thì chỉ ghi có 500.000.000 đồng; Hai bên đã giao nhận tiền, việc việc giao tiền không có làm biên nhận giao tiền; Anh M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận đất và tài sản trên đất;

Bà T1 cũng thừa nhận trên thừa đất có 01 nhà kho và căn nhà 01 trệt, 01 lầu, bà T1 và anh M không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất;

Ngoài ra từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến hiện tại bà T1 chưa giao đất và tài sản trên đất cho anh M mà hiện tại vẫn đang ở trên phần đất này (theo công văn số 194/UBND ngày 12/7/2024 của Ủy ban nhân dân xã T xác nhận);

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023 giữa bà T1 với anh M là giao dịch giả tạo nhằm tẩu tán tài sản để cho bà T1 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà T, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự là phù hợp;

Tòa án cấp sơ thẩm có xét đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, ông D đại diện ủy quyền bà T1 và anh L đại diện ủy quyền của anh M không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét giải quyết, nếu các bên có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác là phù hợp.

Từ những căn cứ và lời thừa nhận của đương sự có căn cứ xác định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023 giữa bà Lê Phương T1 với anh Nguyễn Văn Minh M là giao dịch giả tạo nhằm để cho bà T1 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ và có hành vi tẩu tán tài sản để không trả nợ cho bà T, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu;

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài những chứng cứ mà bà T1, anh M cung cấp trong giai đoạn sơ thẩm thì bà T1, anh M cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà T1, anh M nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, anh M;

Vì thế Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, anh M.

Bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu. Xét, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà T là phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh thửa đất 652 hiện tại không được thể chấp nên cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-

BPKCTT ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C để đảm bảo thi hành án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Đối với luận cứ của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn Minh M không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử;

[6]. Những thiếu sót cần điều chỉnh, bổ sung: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 541 nhưng không nêu hậu quả pháp lý nên cần điều chỉnh, bổ sung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 124, Điều 407, Điều 500 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Phương T1, anh Nguyễn Văn Minh M;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 210/2024/DSST, ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2023, đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang vô hiệu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với anh Nguyễn Văn Minh M đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 724, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu.

Bà Lê Phương T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 24, diện tích 392,7m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật. Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 09/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 651; Hướng Tây giáp thửa số 653; Hướng Nam giáp đường T. Nhựa; Hướng Bắc giáp thửa số 274 và 506 (có sơ đồ kèm theo).

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Phương T1 (đại diện ủy quyền anh Nguyễn Thành P2) với chị Nguyễn Như T4 Tuyên đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.458,8m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Phòng công chứng số A tỉnh Tiền Giang công chứng số 725, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023 là vô hiệu;

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn Nguyễn Bích T được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Phương T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bích T chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

1.4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Phương T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Bích T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018118 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Phương T1, anh Nguyễn Văn Minh M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T1, anh M mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0016856 và 0016855, ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

3. 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu

