

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **298/2023/DS-PT**

Ngày: 18-8-2023

“V/v 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 Phạm Thị Thanh Giang

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Văn Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DSST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 205 /2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số 12, đường Phạm Thái Bường, Tổ 20, Khu phố 3, Phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 171, khu phố HN, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 28-3-2023) (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1978; Ông Nguyễn Công NG, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 39/4B, đường NVL, ấp TP, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số 10/4B, ấp Long Hải, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

+ Ông Nguyễn Phước A, sinh năm 1973; bà Lê Kim L1, sinh năm 1978; bà

Nguyễn Kim H2, sinh năm 1959; cùng nơi cư trú: Số 3, Đường 14, ấp Trường Xuân, xã Trường Hòa, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (bà L1 có mặt, ông A, bà H2 vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Thu TR, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số 4, đường Phạm Thái Bường, Tổ 20, Khu phố 3, Phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Địa chỉ: Tháp BIDV, Số 194, Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hồng Nhựt – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Thái Công T3 – Chức vụ: Phó Phòng khách hàng cá nhân. (theo văn bản ủy quyền số 379/ UQ-BIDV.TNI ngày 31-3-2022) (có mặt)

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 26-11-2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Bích L trình bày:***

Bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Công NG có trách nhiệm trả tiền nợ hui là 304.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh và được Tòa án nhân dân thị xã HT ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa bà với bà L1, ông NG. Tuy nhiên trong quá trình bà khởi kiện thì bà L1, ông NG đã bán tài sản cho người khác nhằm tẩu tán tài sản không trả nợ cho bà và những người khác. Cụ thể như sau:

- Ngày 08-7-2021, bà L1, ông NG chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước A, bà Lê Kim L1 02 phần đất tại thửa số 281, tờ bản đồ số 13, diện tích 198 m<sup>2</sup> và thửa số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 136 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Ngày 20-9-2021, bà L1, ông NG chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu TR 01 phần đất tại thửa số 408, tờ bản đồ 07, diện tích 124,9 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp Trường Lộc, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông NG với ông An, bà L1 và bà TR.

***\* Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày:***

Ngày 08-7-2021, vợ chồng bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phước A, bà Lê Kim L1 02 phần đất tại thửa số 281, tờ bản đồ số 13, diện tích 198 m<sup>2</sup> và thửa số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 136 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Chuyển nhượng với số tiền thực tế là 1.863.000.000 đồng, trong đó cần trừ tiền hui vợ chồng bà nợ bà Nguyễn Kim H2 số tiền 956.000.000 đồng (vợ chồng bà nợ tiền hui sống là 1.070.000.000 đồng, sau khi khấu trừ tiền hui sống và tiền hui chết

114.000.000 đồng thì vợ chồng bà nợ lại bà H2 956.000.000 đồng); 707.000.000 đồng bà H2 trả cho Sacombank-Chi nhánh HT để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, bà H2 trả cho bà Nguyễn Thị Hảo 160.000.000 đồng là tiền nợ hui của vợ chồng bà và trả cho bà L và ông Tình 40.000.000 đồng là tiền nợ hui của vợ chồng bà, tổng cộng là 907.000.000 đồng.

Ngày 20-9-2021, vợ chồng bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu TR 01 phần đất tại thửa số 408, tờ bản đồ số 07, diện tích 124,9 m<sup>2</sup>, với số tiền là 650.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp Trường Lộc, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng bà nhận tiền mặt là 250.000.000 đồng, nhận xong vợ chồng bà trả ngay cho anh Đạt là em ruột bà TR, đây là tiền hui vợ chồng bà nợ anh Đạt và nhận 400.000.000 đồng do bà TR chuyển khoản. 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho bà TR thì vợ chồng bà đã trả nợ hui cho nhiều người, hiện nay không nhớ ai, mỗi người trả từ 5.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng.

Nay vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Công NG trình bày:**

Ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L1.

**\* Người có quyền lợi, NG vụ L1 quan bà Nguyễn Kim H2, ông Nguyễn Phước A, bà Lê Kim L1 trình bày:**

Cụ H2, ông An, bà L1 hoàn toàn thống nhất với bà L1 về nội dung việc chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên với số tiền là 1.863.000.000 đồng. Do cụ H2 đã lớn tuổi nên nhờ con gái là Lê Kim L1 và con rể là Nguyễn Phước A ở chung nhà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 14-7-2021, 02 con của cụ H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cụ H2 đã kêu 02 con của cụ thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Tây Ninh để vay 500.000.000 đồng. Trên 02 phần đất nêu trên có 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà sắt tiền chế, hiện nay cụ H2, ông An, bà L1 cho ông Trần Văn Nhân, bà Phan Thị Kim Thanh thuê làm xưởng cưa. Nay cụ H2, ông An, bà L1 không đồng ý theo yêu cầu của bà L, với các lý do sau:

- Việc chuyển nhượng đất của bà L1, ông NG không phải là tẩu tán tài sản, việc chuyển nhượng là nhằm để cản trở nợ hui của cụ H2.

- Số tiền chuyển nhượng còn lại bà L1, ông NG trả nợ Ngân hàng, trả nợ hui cho bà Hảo, bà L và ông Tình là không trái pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết trước thời điểm bà L và các chủ nợ khác của bà L1 khởi kiện tại Tòa án và trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 51/2021/QĐST-DS ngày 02-11-2021 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Bà L1, ông NG đã thanh toán cho bà L nhiều lần, khoản nợ còn lại nhỏ hơn rất nhiều so với giá trị quyền sử dụng đất mà gia đình cụ H2 nhận chuyển nhượng, nhỏ hơn khoản tiền cụ H2 phải trả cho Ngân hàng và các chủ nợ khác.

**\* Người có quyền lợi, NG vụ L1 quan bà Lê Thị Thu TR trình bày:**

Bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà L1 về việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà L1, ông NG nêu trên. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L, vì việc chuyển nhượng đất giữa bà L1, ông NG với bà là hợp pháp.

**\* Người có quyền lợi, NG vụ L1 quan bà Phan Thị Kim Thanh, ông Trần Văn Nhân trình bày:**

Bà Thanh, ông Nhân chỉ quen biết với ông Nguyễn Phước A, bà Lê Kim L1. Ngày 14-10-2021, bà Thanh, ông Nhân có thuê nhà, đất của ông An, bà L1 để làm cơ sở mộc, nhà, đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT. Nguồn gốc nhà, đất này là của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Công NG chuyển nhượng cho ông An, bà L1. Thời hạn hợp đồng thuê là 01 năm, PH2 thức thanh toán hàng tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng, hình thức thanh toán là tiền mặt.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất nêu trên giữa bà L1, ông NG với ông An, bà L1 bị hủy thì bà Thanh, ông Nhân xin được tiếp tục thuê với bà L1, ông NG, vì trước đây ông bà đã thuê của bà L1, ông NG hoặc ông bà xin tiếp tục thuê với người chủ mới. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

**\* Người đại diện theo uỷ quyền lại của người có quyền lợi, NG vụ L1 quan Ngân hàng TH2 Mại Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ông Thái Công T3 trình bày:**

Ngày 21/10/2021, ông Nguyễn Phước A, bà Lê Kim L1 có vay của Ngân hàng TH2 Mại Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Tây Ninh với số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích vay là mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 9%/năm, áp dụng đến 30/9/2022. Tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 691816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 15086 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DC 691815, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông An, bà L1 ngày 14/7/2021. Nay Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DSST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 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 L1 phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích L đối với bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Công NG về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí định giá: Bà Lê Thị Bích L phải chịu 3.000.000 đồng chi phí định giá, ghi nhận bà L đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị Bích L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0020437 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 03-5-2023 bà Nguyễn Thị Bích L là nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ không toàn diện, khách quan, chưa làm rõ các chứng cứ, cụ thể: đến nay ông NG bà L1 chưa trả đủ số tiền cho bà theo quyết định của Tòa án, ngoài ra còn nợ 11 bản án khác chưa thi hành trên 5.000.000.000 đồng. Chưa xác minh thi hành án HT xem xét ông NG bà L1 thực hiện đầy đủ NG vụ trả nợ chưa... Việc chuyển nhượng QSDĐ trong khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp

### **Tại phiên tòa phúc thẩm;**

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Số tiền bán tài sản chỉ 93 triệu đồng phần tiền hui, còn lại bị đơn không cung cấp được là trả cho những ai. Bà TR, bà L1 biết việc bà L1 nợ rất nhiều người nhưng vẫn cố tình mua, việc bà L1 cho rằng bà đã kêu gọi mọi người đến để mua đất nhưng không chứng minh được. Bà L nhận 20 triệu đồng không biết việc bà L1 bán tài sản, bà L1 trả tiền như để chữa cháy để xoa dịu khi các nguyên đơn yêu cầu cơ quan điều tra sự việc. Chưa xác minh được việc bà L1 có thực hiện NG vụ trả nợ hay không, hay bà L1 thích trả tiền cho ai thì trả, người khởi kiện được pháp luật bảo vệ thì không được tài sản, còn người không khởi kiện thì được bị đơn trả hết nợ. Lẽ ra bán tài sản phải trả đều hết cho các chủ nợ. Đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 ông NG với bà TR và giữa bà L1 ông NG với bà L1 ông An.

Ông NG bà L1 trình bày: Ông T không có quyền nhắc nhở vợ chồng ông trong việc trả nợ.

Bà L1, bà TR: Không ý kiến trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03-5-2023 nguyên đơn bà Lê Thị Bích L có đơn kháng cáo, qua xem xét về trình tự, thủ tục kháng cáo phù

hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Tại phiên tòa người có quyền lợi NG vụ L1 quan ông An, bà H2 vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự ông An, bà L1, bà TR.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Bà L yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 ông NG với ông An bà L1 đối với 2 diện tích đất 198m<sup>2</sup> thửa 281 tờ bản đồ số 13 và 136 m<sup>2</sup> thửa 282 tờ bản đồ số 13; yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 ông NG với bà Lê Thị Thu TR đối với diện tích đất 124m<sup>2</sup> thửa 408, tờ bản đồ số 13 cả 3 phần đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT, HT Tây Ninh. Phía bị đơn bà L1 ông NG và người L1 quan ông An bà L1 bà TR không đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Bích L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 03-07-2021 bà L1, ông NG và ông An, bà L1 tiến hành sang nhượng diện tích đất 198 m<sup>2</sup> thửa 281, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông NG và bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08-01-2020; Tiến hành sang nhượng diện tích 136 m<sup>2</sup> thửa 282 tờ bản đồ số 13 do ông NG bà L1 đứng tên vào ngày 08-01-2020 Hợp đồng chuyển được công chứng vào ngày 08-7-2021.

Ngày 20-9-2021 ông NG bà L1 tiến hành sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu TR diện tích 124 m<sup>2</sup> thửa 408, tờ bản đồ số 13 do ông NG bà L1 đứng tên giấy CN QSDĐ (vào ngày 28-10-2016).

[3.2] Quá trình thực hiện sang nhượng như sau: Tại thời điểm sang nhượng đất với ông An bà L1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các phần đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, phía gia đình ông An đã bỏ ra 707.000.000 đồng để trả nợ và lấy giấy đất tiến hành sang nhượng giá 1.863.000.000 đồng, các bên tiến hành công chứng chứng thực hợp đồng đến ngày 14-7-2021 bà L1 ông An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà quản lý và sử dụng nhà, đất và cho thuê từ đó cho đến nay. Tương tự bà Lê Thị Thu TR sang nhượng diện tích đất 124 m<sup>2</sup> giá 650 triệu đồng nhận đủ tiền và tiến hành công chứng hợp đồng vào ngày 20-9-2021 đến 18-9-2021 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về trình tự, thủ tục sang nhượng đất phù hợp Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét việc chuyển nhượng thửa đất trên có nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh NG vụ trả nợ cho, bà L hay không, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Tòa án HT thụ lý hồ sơ vụ án dân sự về việc bà L khởi kiện yêu cầu bà L1 ông NG trả số tiền 304.000.000 đồng vào ngày 13-7-2021 và đến ngày 02-11-2021 bà L và bà L1 ông NG đã thỏa thuận được với nhau về việc giải

quyết vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án không có tiến hành kê biên khẩn cấp tài sản và các phần đất trên giao dịch vào ngày 08-7-2021 và 20-9-2021 trước khi có quyết định của Tòa án và mục đích bà L1 ông NG sang nhượng các phần đất trên để trả nợ cho nhiều người, cụ thể: Trả cho bà H2 (mẹ của bà L1 ông An người đứng tên giấy đất hộ cho bà H2) tiền hụi 956.000.000 đồng, trả ngân hàng 707.000.000 đồng, trả cho chủ nợ là bà Hảo 160.000.000 đồng (có lời khai của bà Hảo, bà H2 BL 217, 218), trả cho bà Thu L ông Tình 40 triệu (BL 219); phần đất sang nhượng cho bà TR số tiền 650.000.000 đồng trả cho ông Đạt 250.000.000 đồng, 400.000.000 đồng còn lại nhận qua chuyển khoản bà L1 ông NG đã trả cho nhiều người từ 5.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng trong đó có bà Bích L nhận số tiền 20.000.000 đồng, đối với các chủ nợ khác đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận cụ thể là 7 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với bà L1 ông NG, Tòa án HT thụ lý từ 10-2021 đến 12-2021; đã được cơ quan thi hành án dân sự thị xã HT tổ chức thi hành án bằng tài sản còn lại của bà L1 ông NG là quyền sử dụng đất 127m<sup>2</sup> thửa 553, tờ bản đồ số 07 trên đất có căn nhà tường cấp 4 đất tọa lạc tại ấp TP, xã TT, HT, TN.

[4.2] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NG bà L1 với bà L1 ông An; ông NG bà L1 với bà TR đã tiến hành đúng thủ tục, phù hợp quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm sang nhượng thì thửa đất trên đã thế chấp hợp pháp tại ngân hàng và các thửa đất trên bà L1 ông NG không có đảm bảo trong quá trình giao dịch với bà L, và tiền sang nhượng bà L1 ông NG dùng vào việc trả nợ cho nhiều người trong đó có bà L. không có việc tẩu tán tài sản để trốn tránh NG vụ trả nợ cho bà Bích L và tại thời điểm sang nhượng không có văn bản, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bà L1, ông NG phải thực hiện NG vụ tài sản gì. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L.

[5] Về án phí: Bà L phải chịu 300,000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0021500 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Bích L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**2. Căn cứ Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, L1 phí Tòa án.**

Căn cứ Điều 166; Điều 167 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

**3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích L đối với ông Nguyễn Công NG, bà Nguyễn Thị L1 về việc Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng**

quyền sử dụng đất”. Giữa bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Công NG với ông Nguyễn Phước A và bà Lê Kim L1 đối với 2 diện tích đất 198 m<sup>2</sup> thửa 281 và 136 m<sup>2</sup> thửa 282 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT, HT, Tây Ninh. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NG và bà L1 với bà Lê Thị Thu TR đối với diện tích 124,9 m<sup>2</sup> thửa 408 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp Trường Lộc, xã TT, HT, Tây Ninh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3803 ngày 08-7-2021, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Công NG và bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Phước A và bà Lê Kim L1 tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh, đối với có diện tích 198 m<sup>2</sup> thửa 281 và 136 m<sup>2</sup> thửa 282 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp Long Hải, xã TT, HT, Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 691815, số vào sổ cấp giấy CN CS 15085 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC691816, số vào sổ cấp giấy CN CS 15086 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14-7-2021 cho ông Nguyễn Phước A và bà Lê Kim L1 đứng tên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2957 ngày 20-9-2021, quyền số 09/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Công NG và bà Nguyễn Thị L1 với bà Lê Thị Thu TR tại Văn phòng công chứng Trần Tất Duy, đối với có diện tích 124,9 m<sup>2</sup> thửa 408 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp Trường Lộc, xã TT, HT, Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 628839, số vào sổ cấp giấy CS 15218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-9-2021 cho bà Lê Thị Thu TR đứng tên có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà L phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

#### 6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020437 ngày 26-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận nộp xong.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn) theo biên lai thu số 0021500 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự,

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tx.HT;
- VKSND tx.HT;
- CCTHADS tx.HT;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thanh Giang**