

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 244/2022/DS-PT
Ngày: 27-9-2022
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: Ông Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án Dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị Thanh A**, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị T, sinh năm 1970; ông Nguyễn Quan N, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Bà T có mặt, ông N có đơn xin vắng mặt

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

Anh Trần Thanh Nh, sinh năm 1987; địa chỉ: phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

- Bà Dương Thị Ngọc Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt

- Ông Nguyễn Nhi N, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1964; địa chỉ: nhà số 16, hẻm 17, đường Điện Biên Phủ, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Người kháng cáo: của chị Nguyễn Thị Thanh A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-11-2021, trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Quốc Tuấn trình bày:

Giữa tháng 7 năm 2021, chị Nguyễn Thị Thanh A có yêu cầu bà Lâm Thị T và ông Nguyễn Quan N trả số tiền nợ là 635.500.000 đồng. Trong quá trình thỏa thuận thì chị A biết ông Nguyễn Quan N kêu bán tài sản nên chị A mới khởi kiện yêu cầu bà T và ông N trả số tiền trên. Nhưng thời gian giữa tháng 7/2021 là giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Chính phủ nên ngày 06/10/2021 Tòa án nhân dân thành phố T mới thụ lý vụ kiện này.

Đầu tháng 9/2021, chị A có gửi cho địa chính thông báo giấy xác nhận đơn khởi kiện là đã kiện bà T và ông N về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và yêu cầu địa chính không kí giấy bán đất của bà T, ông N.

Ngày 19-10-2021, Tòa án nhân dân thành phố T lập biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự buộc chị Tân, anh Nam trả số tiền là 637.500.000 đồng cho chị A.

Ngày 27-10-2021 Tòa án nhân dân thành phố T ra quyết định công nhận sự thỏa thuận số 68/2021/QĐST-DS có nội dung bà Lâm Thị T và ông Nguyễn Quan N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Thanh A số tiền nợ vay và nợ hui là 637.500.000 đồng.

Ngày 27-10-2021 chị A làm đơn yêu cầu thi hành án thì phát hiện bà T, ông N đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Ngọc Đ và anh Trà Thanh Nh, cụ thể:

Ngày 07-9-2021, bà Lâm Thị T chuyển nhượng cho bà Dương Thị Ngọc Đ thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, Khu phố H, phường H, thành phố T nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lâm Thị T đứng tên.

Ngày 18-9-2021, ông Nguyễn Quan N chuyển nhượng cho anh Trà Thanh Nh phần đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 10, Khu phố H, phường H, thành phố T nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Quan N đứng tên.

Nay chị A khởi kiện yêu cầu Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của chị A, **không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.**

- *Ý kiến của bị đơn bà Lâm Thị T:* Bà mượn tiền của nhiều người, rồi lấy tiền đó để cho người khác vay lại với lãi suất cao hơn, nhưng bà bị giựt nợ nên mới bị bẻ nợ. Bà không còn cách nào khác là phải bán nhà đất của chính bà và ông N để trả nợ, mặc dù trên đất đó là nhà thờ của bên gia đình bà và gia đình ông N. Số tiền bán 02 căn nhà, một phần bà trả nợ ngân hàng vì lúc mua 02 căn nhà này

bị thế chấp trong Ngân hàng, bà Dương Thị Ngọc Đ đồng ý mua căn nhà của bà ở thửa đất 59 tờ bản đồ số 18, Khu phố H, phường H, nên đưa tiền để bà lấy 02 căn nhà ra rồi mới chuyển nhượng được, số tiền còn lại bà trả cho các chủ nợ của bà mỗi người một ít. Giá ghi trong 02 hợp đồng chuyển nhượng cho bà Dương Thị Ngọc Đ và anh Trà Thanh Nh là thấp hơn giá thực tế là nhằm giảm bớt thuế. Nay chị Nguyễn Thị Thanh A khởi kiện bà không đồng ý vì đã chuyển nhượng cho bà Đ và anh Nh. Bà cũng không đồng ý giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng bà không có tiền để trả cho ai nữa hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ngọc Đ trình bày: Bà là bà con hàng xóm cũ của bà Lâm Thị T, bà nghe bà T kêu bán phần đất tại Khu phố H, phường H với giá 1.500.000.000 đồng, phần đất này liền sát nhà của bà nên bà đồng ý mua. Ngày 01/9/2021 bà đã đặt cọc 70.000.000 đồng. Ngày 7-9-2021 bà đưa tiếp 1.430.000.000 đồng cho bà T để lấy giấy đất từ Ngân hàng ra và đi công chứng. Giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để bớt tiền thuế. Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29-9-2021. Trên đất lúc mua có căn nhà thờ cũ, sau khi mua xong bà đã đập hết, đổ đất, xây tường bao quanh đất để làm nhà xe đậu xe đồ. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất này bà mua là hợp pháp, không đồng ý giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trà Thanh Nh: Khoảng tháng 8/2019 bà T kêu bán nhà và phần đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 10, Khu phố H, phường H với giá 1.455.000.000 đồng. Phần đất này sát với phần đất trước đây anh đã mua của em ruột ông Nguyễn Quan N nên anh mua tiếp cho liền kề. Ngày 18-9-2021 hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng, chưa đưa tiền, chưa đưa Giấy đất, trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 600.000.000 đồng để bớt tiền thuế; sau đó các bên định ra Khu hành chính làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do ngày 18-9-2021 là thứ 7 nên Khu hành chính đóng cửa nên các bên đi về. Ngày 20-9-2021, sau khi thực hiện thủ tục xong tại Khu hành chính thì hai bên làm giấy tay mua bán nhà đất, anh đưa tiền cho vợ chồng anh Nam 1.300.000.000 đồng, sau đó đưa tiếp 145.000.000 đồng. Ngày 05-10-2021 anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh đã sửa nhà lại khoảng 140.000.000 -150.000.000 đồng và cho vợ chồng anh Nguyễn Nhi N, chị Nguyễn Thị Bích L thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời gian từ 16-01-2022 đến ngày 16-01-2025.

Nay anh Nh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì anh mua đất là hợp pháp và cũng đã sửa nhà và đã cho người khác thuê, anh không đồng ý giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

- *Ý kiến của bị đơn anh Nguyễn Quan N trình bày tại biên bản hòa giải ngày 06-01-2022:* thống nhất với lời trình bày của bà Lâm Thị T.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhi N và bà Nguyễn Thị Bích L:* vợ chồng ông bà thuê nhà của anh Trà Thanh Nh với giá 3.000.000 đồng/tháng. Trước khi cho vợ chồng ông bà thuê thì anh Nh có sửa chữa mới lại căn nhà này khoảng 150.00.000 đồng. Ông bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất đai này.

** Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 17-5-2022 đối với phần đất đứng tên bà Dương Thị Ngọc Đ: Giá trị phần đất thực tế là 1.855.000.000 đồng, tài sản trên đất gồm có hàng rào cao 2,3m xây bằng gạch ống, có giá 38.511.200 đồng. Tổng cộng là 1.893.511.200 đồng.*

** Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 17-5-2022 đối với phần đất đứng tên anh Trà Thanh Nh: Giá trị phần đất thực tế là 1.755.000.000 đồng, tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà cấp 4 lợp mái ngói, phần trước do cũ nên không định giá được, phần sau được sửa chữa xây mới khoảng 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.925.000.000 đồng..*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh A về việc “Tranh chấp yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lâm Thị T và bà Dương Thị Ngọc Đ, giữa ông Nguyễn Quan N và anh Trà Thanh Nh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 chị Nguyễn Thị Thanh A có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị đối với bà Lâm Thị T, ông Nguyễn Quan N

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 bảo đảm 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: Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất trước khi chị A khởi kiện bà T về hợp đồng vay tài sản. Phần đất chuyển nhượng không bị kê biên, ngăn chặn, cũng không có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật buộc bà T, ông N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị A.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm ngày 18-7-2022 đến ngày 25-7-2022 chị A có đơn kháng cáo và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của chị A là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị A:

Chị Nguyễn Thị Thanh A khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Lâm Thị T, bà Dương Thị Ngọc Đ và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Quan N, anh Trà Thanh Nh nhằm đảm bảo thi hành án số tiền nợ 637.500.000 đồng của bà T, ông N đối với chị A.

Ngày 01-9-2021 bà Lâm Thị T và bà Dương Thị Ngọc Đ có lập giấy tay sang nhượng đất, nhận cọc 70.000.000 đồng; ngày 07-9-2021 bà T, ông N có nhận 1.430.000.000 đồng, trong đó trả tại Ngân hàng là 1.350.000.000 đồng để lấy giấy đất của bà T và ông N ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà Đ và bà T. Cùng ngày 7-9-2021 tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh, bà Lâm Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, Khu phố H, phường H, thành phố T do bà Lâm Thị T đứng tên cho bà Dương Thị Ngọc Đ.

Ngày 29-9-2021 bà Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10356 cho bà Dương Thị Ngọc Đ.

Ngày 18-9-2021, tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh, ông Nguyễn Quan N và anh Trà Thanh Nh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 174, tờ bản đồ số 10, Khu phố H, phường H, thành phố T. Ngày 20-9-2021 ông N và anh Nh có ký giấy tay mua bán nhà đất với giá tiền thực tế là 1.455.000.000 đồng vào, nhận cọc là 1.300.000.000 đồng, thỏa thuận cho bà T, ông N ở 03 tháng. Sau đó các bên đã đưa tiếp số tiền còn thiếu là 155.000.000 đồng khi ông N dời đi. Anh Nh đã được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00391 ngày 13-9-2010.

Lời trình bày trên của bà T, bà Đ, anh Nh, ông Quan phù hợp với việc chuyển nhượng đất thực tế, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có thật, không phải giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà T và ông N đối với chị A.

Tại Công văn số 294/VPĐKĐĐ-CNTPTN ngày 25-3-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- chi nhánh thành phố T thể hiện việc Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Ngọc Đ và anh Trà Thanh Nh là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Mặt khác, tại cấp sơ thẩm đã làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tâm, ông N là để trả nợ vay trong Ngân hàng và nhiều chủ nợ trong đó có chị A. Nên không có cơ sở xác định bà Tâm, ông N có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị A là có căn cứ. Chị A kháng cáo nhưng không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của chị. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng

cáo của chị A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Căn cứ 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 lệ phí Tòa án, do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Thanh A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thanh A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 69/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Điều 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh A về việc “Tranh chấp yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lâm Thị T và bà Dương Thị Ngọc Đ, giữa ông Nguyễn Quan N và anh Trà Thanh Nh.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận chị A đã nộp đủ 3.600.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thanh A phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí, Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000680 ngày 06-12-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

4. Về án phí phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thanh A phải chịu 300.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí, Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001218 ngày 25-7-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

5. 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 cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. TP TN;
- Chi cục THADS. TP TN;
- Phòng KTNV. TATTN;

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

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

Phạm Văn Diệp

