

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 170/2022/DS-PT
Ngày: 19-8-2022
V/v: yêu cầu hủy hợp đồng
tặng cho, 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 Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường

Ông Phạm Văn Diệp

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2022/TLPT-DS, ngày 02 tháng 03 năm 2022, về việc “*tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 18-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2022/QĐXX-PT, ngày 29 tháng 04 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp NH II, xã CL, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

1.2 Bà Phan Thị T, sinh năm 1965; Anh Nguyễn Chí A, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Số nhà 33, tổ 14, ấp TH, xã ĐK, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Chị Huỳnh Thị Quế M, sinh năm 1974; anh Phan Đức L (B), sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Số nhà 1231A, ấp NA, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

3.1. Anh Lê Vũ V, sinh năm 1981; chị Phan Thị Thúy K, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Số 04 Ung Văn K, tổ 06, Khu phố I, Thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.2. Anh Phan Đức T1, sinh năm 1979; chị Trần Thị L1, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: Tổ 04, ấp NA, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.3. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm: 1956; địa chỉ: Ấp KA, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh DMC, Tây Ninh. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc D, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh – Chi nhánh DM; vắng.

4. **Người kháng cáo:** người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh V, chị K; anh T1, chị L1.

5. **Người kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân huyện DMC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 02-3-2020 bà khởi kiện anh L, chị M yêu cầu trả số tiền nợ hui. Tòa án nhân dân Huyện DMC đã xét xử sơ thẩm ngày 18-8-2020, buộc anh L, chị M trả cho bà số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà yêu cầu Chi cục Thi hành án thi hành Bản án nhưng anh L, chị M không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án cho bà. Bà được biết, sau khi Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hui thì ngày 16-4-2020 anh L chị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Anh Phan Đức T1 (em ruột anh L) diện tích 9.567,3 m² tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh và chuyển nhượng cho vợ chồng chị Phan Thị Thúy K (em ruột anh L) diện tích 214 m² tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Trước đó, ngày 31-12-2019 anh L tặng cho anh T1 diện tích 9.940,1 m² tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Nên vợ chồng anh L không còn tài sản để thi hành án.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31-12-2019 giữa anh Phan Đức L và Anh Phan Đức T1 đối với diện tích 9.940,1 m² thửa 313 tờ bản đồ số 8; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3 m² thửa 125 tờ bản đồ 14 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K đối với diện tích 214 m² thửa 64

tờ bản đồ 44. Lý do: anh L, chị M tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Bà Phạm Thị T trình bày: Ngày 30-9-2020 Tòa án nhân dân Huyện DMC xét xử buộc anh L, chị M trả cho bà và anh A số tiền 1.521.970.200 đồng theo. Bà yêu cầu thi hành án thì được biết anh L, chị M đã chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho các em ruột của anh L hiện không còn tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án cho bà. Các phần đất vợ chồng anh L chuyển nhượng, tặng cho như bà H trình bày, nên bà khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho nêu trên.

Anh A thông nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà T.

Bị đơn – anh Phan Đức L trình bày: Anh không đồng ý với yêu cầu hủy 03 Hợp đồng của bà H với lý do:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31-12-2019 giữa anh và Anh Phan Đức T1 đối với diện tích 9.940,1 m² tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC là do anh chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh T1 với giá 1.500.000.000 đồng, nhưng khi công chứng làm hợp đồng tặng cho để được miễn thuế. Anh T1 đã trả 1.000.000.000 đồng mà vợ chồng anh vay Ngân hàng HD Bank Tây Ninh để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 500.000.000 đồng là cản trừ nợ giữa vợ chồng anh và anh T1.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3 m² tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC. Cách đây khoảng 07 – 08 năm anh chuyển nhượng cho vợ chồng anh T1 chị L1 với số tiền 400.000.000 đồng nhưng chưa tách thửa sang tên do giấy đất anh đang thế chấp Ngân hàng, anh giao đất cho vợ chồng anh T1 sử dụng, anh T1 vẫn đồng ý cho anh tiếp tục thế chấp giấy đất để vay vốn làm ăn. Ngày 16-4-2020 hai bên làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng anh T1, tại thời điểm này giấy đất anh đang thế chấp Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Hòa Thành cùng với giấy đất diện tích 214 m² để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, chị K anh V trực tiếp trả tiền Ngân hàng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T1, chị L1.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K đối với diện tích 214 m² tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC anh chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng, hình thức thanh toán là anh V, chị K trả tiền Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng để lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, trong đó có một giấy đất mà anh chuyển nhượng cho anh T1, chị L1 ở trên. Còn lại số tiền 500.000.000 đồng là cản trừ nợ giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh V, chị K.

Nay anh xác định vợ chồng anh chuyển nhượng đất để trả tiền Ngân hàng và trả nợ cho anh T1 chị L1 và anh V chị K. Anh không tẩu tán tài sản như bà H trình bày nên không đồng ý như yêu cầu của nguyên đơn.

Về số nợ của các nguyên đơn anh vẫn đồng ý trả dần hàng tháng, nhưng khi anh nộp tiền tại Cơ quan Thi hành án không nhận vì nguyên đơn muốn trả tiền một lần.

Chị Huỳnh Thị Quế M là vợ anh L thống nhất lời trình bày và yêu cầu của anh L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh T1 trình bày: Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H:

Diện tích 9.940,1 m² thửa 313 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC Ninh là do anh mua của anh L với giá 1.500.000.000 đồng. Giấy đất anh L thế chấp đất tại Ngân hàng HD Tây Ninh nên vợ chồng anh trả tiền Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên. Còn số tiền 500.000.000 đồng cần trừ nợ mà vợ chồng anh L nợ vợ chồng anh. Khi làm thủ tục sang tên, Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2 thấy giấy đất có nguồn gốc cha mẹ tặng cho anh L nên hướng dẫn làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để không phải nộp thuế vì anh là em ruột của anh L.

Diện tích 9.567,3 m² thửa 125 tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, do anh mua của anh L, chị M từ nhiều năm trước với số tiền 400.000.000 đồng, có làm giấy tay mua bán nhưng chưa sang tên vì đất thế chấp Ngân hàng. Nên ngày 16-4-2020 mới làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh, hiện nay đất do vợ chồng anh quản lý. Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.940,1 m², 9.567,3 m² vợ chồng anh đang thế chấp Ngân hàng Agribank – Chi nhánh DMC để vay số tiền 1.650.000.000 đồng, và cùng thế chấp thêm 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác (không tranh chấp trong vụ án này).

Vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đất của anh L, chị M là đúng quy định pháp luật, khi chuyển nhượng tặng cho đất không tranh chấp, do đó anh không đồng ý hủy các hợp đồng này.

Chị Trần Thị L1 là vợ anh T1 thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của anh T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị K trình bày: Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T, anh A.

Trước đây vợ chồng anh L có vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh HT với số tiền 1.500.000.000 đồng, thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 214 m² thửa 64, tờ bản đồ 44 và diện tích 9.567,3 m² thửa 125 tờ bản đồ 14, nợ quá hạn nhưng vợ chồng anh L không có tiền để trả Ngân hàng nên vợ chồng anh L thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng chị diện tích 214 m² với số tiền 2.000.000.000 đồng, vợ chồng chị đồng ý nên chị trực tiếp trả tiền Ngân hàng là 1.500.000.000 đồng nợ gốc và hơn 50.000.000 đồng tiền lãi và phạt lãi để lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, đối với số tiền còn lại thì vợ chồng anh L cần trừ nợ giữa vợ chồng anh L và vợ chồng chị. Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T, anh A vì thực tế khi vợ chồng chị mua đất

của vợ chồng anh L thì Giấy đất đang thế chấp Ngân hàng để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng, nếu vợ chồng anh L không bán đất cho vợ chồng chị thì cũng không ưu tiên trả nợ cho bà H, bà T, anh A được.

Anh V là chồng chị K thông nhất lời trình bày của chị K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Huỳnh Văn S trình bày: Diện tích đất 9.567,3 m² trước đây thuộc quyền quản lý sử dụng của ông, sau đó ông chuyển nhượng lại cho anh L, chị M nhưng anh L, chị M vẫn tiếp tục cho ông thuê để trồng mì, đậu phộng. Cách nay khoảng 03 năm ông trực tiếp thuê của anh T1 vì nghe anh L nói lại đất đã bán cho anh T1, ông trực tiếp trả tiền thuê cho anh T1 mỗi năm 15.000.000 đồng, có làm hợp đồng thuê. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị M và anh T1, chị L1 thì ông sẽ thỏa thuận với vợ chồng anh T1 về việc thuê đất, ông không yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh DMC trình bày:

Ngân hàng có cho Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 vay số tiền 1.650.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5702-LAV-202103639 ngày 10-6-2021 và số 5702-LAV-202103640 ngày 10-6-2021, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03232 diện tích 5644,5m² do anh T1 đứng tên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03233 diện tích 4238,6m² do anh T1 đứng tên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08349 diện tích 9940,1m² thửa 313 tờ bản đồ số 8 do anh T1 đứng tên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03596 diện tích 9576,3m² thửa 125 tờ bản đồ số 14 do anh T1 chị L1 đứng tên. Hiện khoản nợ chưa đến hạn nên Ngân hàng chưa khởi kiện và không tranh chấp trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 18-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, bà Phan Thị Thu và anh Nguyễn Chí A về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31-12-2019 giữa anh Phan Đức L và Anh Phan Đức T1 đối với diện tích 9.940,1 m² thửa 313 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08349 cấp ngày 02-3-2020 cho Anh Phan Đức T1 đối với diện tích 9.940,1 m² thửa 313 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3m² thửa 125 tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03596 cấp ngày 13-5-2020 cho Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3m² thửa 125 tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K đối với diện tích 214m² thửa 64 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08608 cấp ngày 29-4-2020 cho Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K đối với diện tích 214m² thửa 64 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M có trách nhiệm trả cho Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 số tiền 1.217.144.353 (*một tỷ hai trăm mười bảy triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm năm mươi ba*) đồng, trong đó tiền gốc là 1.010.500.000 đồng và tiền lãi là 206.644.353 đồng.

Anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M có trách nhiệm trả cho Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K số tiền 1.815.912.247 (*một tỷ tám trăm mười lăm triệu chín trăm mười hai ngàn hai trăm bốn mươi bảy*) đồng.

Ưu tiên thanh toán cho Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 số tiền 1.217.144.353 (*một tỷ hai trăm mười bảy triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn ba trăm năm mươi ba*) đồng.

Ưu tiên thanh toán cho Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K số tiền 1.815.912.247 (*một tỷ tám trăm mười lăm triệu chín trăm mười hai ngàn hai trăm bốn mươi bảy*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự; chi phí tố tụng, án phí thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28-01-2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện DMC kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T, anh A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, phải là nguyên đơn. Về nội dung: Mặc dù Ngân hàng không yêu cầu giải quyết về hợp đồng thế chấp đất nhưng cấp sơ thẩm tuyên ưu tiên thanh toán cho vợ chồng anh T1, vợ chồng anh V hơn 3 tỷ đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng; các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh L với vợ chồng anh T1, vợ chồng anh V là có thật, thể hiện qua việc trả tiền trong ngân hàng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có trước thời điểm có bản án trả nợ các

nguyên đơn, mục đích sang nhượng đất là để trả nợ nên không có căn cứ vô hiệu; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 27-01-2022, anh T1, chị L1; anh V, chị K kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị về nội dung liên quan đến Ngân hàng, các nội dung khác vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiên hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện DMC và chấp nhận kháng cáo của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà T, anh A có đơn khởi kiện giống như bà H khởi kiện vợ chồng anh L. Tòa án nhân dân huyện DMC ra quyết định nhập vụ án; đáng lẽ phải đưa bà T, anh A tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn mới đúng; cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại cấp phúc thẩm, anh T1 xuất trình các chứng cứ thể hiện việc thế chấp đất tại Ngân hàng đã được tất toán và giấy chứng nhận đất của vợ chồng anh được Ngân hàng trả lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị liên quan đến tài sản tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng do vợ chồng anh T1 đã trả xong nợ vào ngày 27/12/2021, nên cấp phúc thẩm không xem xét đối với phần nội dung này.

[2.2] Về nợ chung: nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh L với vợ chồng anh

T1, vợ chồng chị K với lý do vợ chồng anh L tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy các hợp đồng này được ký kết trước thời điểm các bản án giải quyết tranh chấp nợ vay và nợ mua hàng giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Mục đích của việc chuyển nhượng này là nhằm lấy tiền trả nợ ngân hàng và trả nợ cho chính người nhận chuyển nhượng.

[2.3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 9.940 m² ở xã BN, huyện DMC ký ngày 31/12/2019 giữa vợ chồng anh L và vợ chồng anh T1 là trước cả thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tranh chấp nợ (bà H khởi kiện ngày 02/03/2020; bà T, anh A khởi kiện ngày 12/8/2020). Thời điểm này bị đơn còn nhiều phần đất và nhiều tài sản khác. Hơn nữa, thực tế vợ chồng anh T1 trực tiếp trả tiền cho vợ chồng anh L tại Ngân hàng với số tiền 1 tỷ đồng (hợp đồng chuyển nhượng giá 1,5 tỷ đồng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên. Cho nên, hợp đồng tặng cho nhưng thực tế là hợp đồng chuyển nhượng, 2 bên có giao nhận tiền, giao nhận đất nên không có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng này là giả tạo.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/04/2020 đối với phần đất 214 m² ở xã BN, huyện DMC giữa vợ chồng anh L và vợ chồng chị K được lập thành văn bản, có công chứng hợp pháp. Vợ chồng chị K trực tiếp trả tiền cho vợ chồng anh L tại Ngân hàng với số tiền hơn 1,5 tỷ đồng (hợp đồng giá trị 2 tỷ đồng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh L đang thế chấp tại Ngân hàng ra thực hiện việc sang tên. Hiện nay, đất do vợ chồng chị K quản lý, sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng là thật, có việc giao nhận tiền, giao nhận đất, nên không có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng này là giả tạo.

[2.5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.567 m² ở xã CK, huyện DMC giữa vợ chồng anh L và vợ chồng anh T1 ngày 16/04/2020 mặc dù được công chứng và 2 bên khai chuyển nhượng từ năm 2014 nhưng chỉ là giấy viết tay, không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực; tại thời điểm thực hiện việc công chứng hợp đồng không có việc giao nhận tiền nên chưa đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng là thật, trong khi hai bên là anh em ruột. Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng này là giả tạo. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên bố cả 3 hợp đồng: tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa xem xét một cách toàn diện tính pháp lý và diễn biến thực tế của việc chuyển nhượng khi người nhận chuyển nhượng đã thanh toán trên 2/3 giá trị hợp đồng tại Ngân hàng. Hơn nữa, chỉ 1 trong 3 phần đất này đã có giá trị lớn hơn phần nghĩa vụ mà bị đơn phải thanh toán cho các nguyên đơn.

Như vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện DMC; một phần kháng cáo của vợ chồng anh T1 và kháng cáo của vợ chồng chị K, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn được chấp nhận theo mức không có giá ngạch. Riêng bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh T1, chị L1; chấp nhận kháng cáo của anh V, chị K; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện DMC; sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 124, 131, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, bà Phan Thị T và anh Nguyễn Chí A về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M và Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3 m², thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Phần đất có diện tích 9.567,3 m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh vẫn thuộc quyền sử dụng của anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03596 cấp ngày 13-5-2020 cho Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 đối với diện tích 9.567,3 m² thửa 125 tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, bà Phan Thị T và anh Nguyễn Chí A về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31-12-2019 giữa anh Phan Đức L với Anh Phan Đức T1 đối với diện tích 9.940,1 m² thửa 313 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-4-2020 giữa anh Phan Đức L, chị Huỳnh Thị Quế M với Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K đối với diện tích 214 m² thửa 64 tờ bản đồ 44 tọa lạc tại xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn án phí. Bà Phan Thị T và anh Nguyễn Chí A cùng phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp là 900.000 (chín trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0005531 ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC; hoàn trả cho bà T, anh A số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Anh Phan Đức L và chị Huỳnh Thị Quế M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho Anh Lê Vũ V, chị Phan Thị Thúy K 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và Anh Phan Đức T1, chị Trần Thị L1 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0012071 và 0012070, ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện DMC.

5. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- 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)

Đỗ Văn Thịnh