TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 192/2023/DS-PT
Ngày: 08-6-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, 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 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: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Mai Hương, 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.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Kim T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ô6/89C, tổ 3, khu phố Thanh Bình B, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố 4, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023) (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Anh Phan Thế N, sinh năm 1980; địa chỉ: 141 khu C, ấp G, xã G1, huyện G2, tỉnh Tây Ninh; hiện đang sống ở ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây

Ninh. (vắng mặt)

2. Chị Phạm Đào Thục Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B1, ấp B2, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp V1, xã V2, huyện G2, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Ông Lào P, sinh năm 1972 và bà Lương Thị M, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lào P và bà Lương Thị M: Ông Nguyễn Quốc Hưng, sinh năm 1969; cư trú tại: Ấp B2, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023) (có mặt)

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị T, chị Phạm Đào Thục Q, ông Lào P, bà Lương Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên khoảng tháng 5/2021, chị Q có hỏi vay chị TN 500.000.000 đồng để trả tiền mua đất, hứa cuối tuần trả lại cho chị TN. Ngày 18/5/2021, chị TN cho chị Q vay bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản của chị Q tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Tây Ninh là 106808411219, chị TN chuyển khoản 02 lần, lần 1 số tiền 300.000.000 đồng, lần 2 số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng. Đến hạn trả nợ, chị Q chuyển nhượng tài sản duy nhất của mình là phần đất diện tích 149,8 m^2, thửa đất số 253, tờ bản đồ 42, địa chỉ ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh và căn nhà cấp 4 trên đất với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng cho chị T không thực hiện việc trả tiền cho chị TN nên việc chuyển nhượng tài sản này nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị TN.

Sau khi nhận tài sản từ vợ chồng chị Q anh N, chị T đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng ông Lào P bà Lương Thị M, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng nhằm hạ giá công chứng, trốn thuế.

Vì vậy, chị TN khởi kiện yêu cầu:

- Buộc vợ chồng anh N chị Q và chị T có nghĩa vụ liên đới trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án (lãi suất theo quy định pháp luật).

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) giữa bên chuyển nhượng là anh N, chị Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T ký ngày 21/5/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, số công chứng 1513, quyển số 02/2021 TP.CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P, bà Lương Thị M tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, số công chứng số 3926, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị TN rút một phần yêu cầu khởi kiện, chị TN không yêu cầu chị T có nghĩa vụ liên đới với anh N và chị Q trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án, chị TN chỉ yêu cầu: Buộc vợ chồng anh N và chị Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1% /tháng từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án; tuyên HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh N, chị Q và bên nhận chuyển nhượng là chị T tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, số công chứng 1513, quyển số 02/2021 TP.CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; tuyên HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P, bà Lương Thị M tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, số công chứng số 3926, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Phạm Đào Thục Q trình bày:

Chị vay của chị TN số tiền 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản để trả nợ cho người khác, hẹn cuối tuần trả, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng. Đến hạn trả nợ, chị không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi cho chị TN như đã hẹn do không có khả năng trả. Chị đồng ý cùng anh N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án.

Đối với yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2021 giữa chị, anh N và chị T là vô hiệu: Ngày 19/02/2021, vợ chồng chị và chị T đã ký hợp đồng đặt

cọc tại nhà chị để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 149,8 m^2, thửa đất số 253, tờ bản đồ 42, địa chỉ ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng, vợ chồng chị đã nhận cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, có sự chứng kiến của mẹ chị là bà Trần Thị Vượng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên hẹn ngày 19/5/2021 lấy GCNQSDĐ rồi ký HĐCNQSDĐ. Đến ngày 21/5/2021, hai bên ký HĐCNQSDĐ với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng, chị T chuyển khoản số tiền còn lại cho chị. Do đó, chị xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có trước khi chị vay tiền của chị TN nên HĐCNQSDĐ có giá trị, chị không chấp nhận yêu cầu của chị TN về việc tuyên HĐCNQSDĐ này vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phan Thế N trình bày:

Anh đồng ý cùng chị Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án (lãi suất theo quy định pháp luật) nhưng yêu cầu trả dần. Còn HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2021 giữa vợ chồng anh và chị T thì anh không có ý kiến, mọi vấn đề do chị Q nắm và quyết định. HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2021 giữa vợ chồng anh và chị T: anh không biết, không biết việc chuyển nhượng, việc trả tiền, chị Q kêu anh ra ký tên nên anh ký tên trong hợp đồng

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2021 giữa chị và vợ chồng anh N chị Q và HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa chị và ông Lào P, bà Lương Thị M đều có hiệu lực pháp luật, cả hai hợp đồng đều được công chứng, các bên đã giao nhận đủ tiền. Giá chuyển nhượng của HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa chị và ông Lào P, bà Lương Thị M là 3.000.000.000 đồng, còn việc giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng do ông Lào P, bà Lương Thị M quyết định, chị chỉ biết nhận đủ tiền.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lào P và bà Lương Thị M, trình bày:

Ông Phón và bà Muỗi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phón, bà Muỗi đã có hiệu lực pháp luật, các bên đã giao nhận tiền, giao nhận tài sản, còn việc giá chuyển nhượng ghi trong hợp

đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế để giảm thuế, không là lý do làm HĐCNQSDĐ vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 469, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 219, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T đối với chị Nguyễn Thị T về yêu cầu chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới với anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T.

2.1 Buộc anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Kim T số tiền là 607.666.667 (sáu trăm linh bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 107.666.667 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, số công chứng 1513, quyển số 02/2021 TP.CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

2.3 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P và bà Lương Thị M tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, số công chứng số 3926, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây

Ninh là vô hiệu.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với 01 phần đất diện tích 149,8m^2, thửa đất số 253, tờ bản đồ số 42; Nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 149,8m^2, diện tích sàn 227,5m^2 cấp nhà: cấp 3; Nhà, đất tọa lạc tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN là CS10794 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13/7/2021 cho ông Lào P, sinh năm 1972, CCCD số 072072003243, địa chỉ thường trú ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh và bà Lương Thị M, sinh năm 1795, CCCD số 072175004069, địa chỉ thường trú ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

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.

Nội dung kháng cáo: Ngày 17 tháng 3 năm 2023 chị Nguyễn Thị Tới kháng cáo, Ngày 20 tháng 3 năm 2023 ông Lào P, bà Lương Thị M, chị Phạm Đào Thục Q kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội dung kháng nghị: Ngày 21/3/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm huỷ một phần bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm Kiểm sát viên giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày: Bị đơn (chị Q) rút lại yêu cầu kháng cáo, chấp nhận bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Chị Nguyễn Thị Tới phát biểu tranh luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và vợ chồng chị Q là hợp pháp và tự nguyên, có sự chứng kiến của mẹ ruột chị Q, sau đó có công chứng theo quy định. Việc trả tiền chị trả tại nhà chị Q trước sự chứng kiến của mẹ chị Q (có viết gấy nhận cọc) và chị trực tiếp trả tiền vào Ngân hàng thay cho chị Q, để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra hai bên đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng. Sau khi chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do cần vốn nên chị đã chuyển nhượng lại cho ông Lào P và bà Lương Thị M có công chứng, đã nhận tiền và giao nhà đất xong. Vì vậy chị yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và vợ chồng chị Q và giữa chị với ông Lào P, bà Lương Thị M.

- Người đại diện cho ông Lào P, bà Lương Thị M phát biểu tranh luận: Tại thời điểm ông Lào P, bà Lương Thị M nhận chuyển nhượng đất của chị Nguyễn Thị T là đất không tranh chấp, hai bên thoả thuận và có công chứng theo quy định, các bên đã giao đủ tiền và nhận nhà, đất. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với ông Lào P, bà Lương Thị M.

- Người đại diện cho nguyên đơn phát biểu tranh luận: Xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bởi lý do sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Q đối với chị T là có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản, được chị Q thừa nhận tại phiên toà hôm nay. Mặt khác chị Q vay tiền của chị TN ngày 18-5-2021, hẹn cuối tuần sẽ trả lại, sau đó chị Q chuyển ngay số tiền vay này cho chị T và đến ngày 21-5-2021 chị Q và chị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 21-5-2021 (thứ sáu) ký kết thì đến ngày 24-5-2021 (thứ hai) chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về giá chuyển nhượng lúc đặt cọc thoả thuận giá 3.800.000.000 đồng (3,8 tỷ), nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá 4.000.000.000 (4 tỷ) đồng. sau khi chị T có giấy thì đến ngày 10-7-2021 chuyển nhượng cho ông Lào P giá 3.000.000.000 (3 tỷ) đồng theo giấy tay, giá trong hợp đồng thể hiện 250.000.000 đồng, cũng trong hạn 03 ngày thì ông Lào P được cấp giấy (13-7-2021), nhưng chị T nộp thuế thu nhận cá nhân vào ngày 14-7-2021. Mặt khác việc giao nhận tiền giữa chị T với vợ chồng ông Lào P cũng có những mâu thuẫn. Từ những phân tích trên cho thấy có việc tẩu tán tài sản của chị Q, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị TN, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Nguyễn Thị T đối đáp: Tại cấp sơ thẩm, chị Q đã thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là công khai, hợp pháp. Tại phiên toà phúc thẩm chị Q thay đổi lời khai cho rằng có người hướng dẫn khai nhưng không nói ai là người hướng dẫn; việc nhận cọc là có sự chứng kiến của mẹ ruột chị Q.

- Người đại diện của ông Lào P, bà Lương Thị M đối đáp: Việc ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 250.000.000 đồng là vì nhằm đóng thuế thấp đi, nhưng vẫn đảm bảo số tiền thuế theo quy định của pháp luật.

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: Tại phiên toà phúc thẩm, chị Q tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của chị Q; nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị Q với chị T là nhằm tẩu tán tài sản là không có cơ sở, bởi vì hai bên đã ký giấy nhận cọc vào ngày 19-02-2021 có đủ mặt vợ chồng chị Q và mẹ ruột chị Q làm chứng, tại phiên toà hôm nay chị Q cho rằng giấy nhận cọc mới viết vào ngày 19-5-2021 (ghi ngày 19-02-2021) nhưng chị Q không có chứng cứ chứng minh, chị T không thừa nhận việc này. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng chị Q là hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng ông Lào P và bà Lương Thị M được ký kết vào ngày 10-7-2021 có công chứng và các bên đã giao đủ tiền và nhận nhà, đất. Việc ghi giá trong hợp đồng thấp, nhưng đã nộp thuế đảm bảo theo mức thuế mà Nhà nước quy định. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và vợ chồng ông Lào P và bà Lương Thị M là hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Lào P và bà Lương Thị M; chấp nhần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành. Sửa 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 toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm ngày 06-3-2023; ngày 17-3-2023 và 20-3-2023 chị Nguyễn Thị Tới, chị Phạm Đào Thục Q, ông Lào P, bà Lương Thị M có đơn kháng cáo; có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21-3-2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS trong thời hạn, nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm: Bị đơn, chị Phạm Đào Thục Q tự nguyên rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo, nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của chị Q.

[2] Xét kháng cáo thấy rằng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

[2.1] Xét nội dung HĐCNQSDĐ giữa chị Q, anh N và chị T: ngày 19/2/2021, các bên đã làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất theo GCNQSDĐ số DA 080335, số thửa 253, tờ bản đồ 42 với giá 3.800.000.000 đồng, đã giao nhận tiền cọc 2.000.000.000 đồng bằng tiền mặt, lúc này GCNQSDĐ được thế chấp tại ngân hàng, hẹn ngày 19/5/2021 lấy GCNQSDĐ

ra sang tên cho chị T. Đến ngày 19/5/2021, các bên có làm giấy nhận đủ số tiền 1.800.000.000 đồng, để chị Q, anh N trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do Ngân hàng làm thủ tục không kịp, nên đến ngày 21/5/2021, chị T đã trực tiếp chuyển khoản số tiền còn lại cho chị Q 1.793.300.000 đồng qua tài khoản ngân hàng và các bên làm HĐCNQSDĐ và công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 4.000.000.000 đồng. Tổng số tiền thực tế chị T chuyển cho chị Q là 3.793.300.000 đồng, nhưng việc chuyển nhượng là có thật, thể hiện có mẹ ruột chị Q ký tên làm chứng vào giấy nhận cọc ngày 19-02-2021, thể hiện các bên có giao nhận tiền cọc. Chị T trực tiếp chuyển trả tiền cho Ngân hàng thay cho chị Q. Do đó đủ căn cứ xác định các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm trả nợ Ngân hàng. Vì vậy, có cơ sở khẳng định HĐCNQSDĐ giữa chị Q, anh N và chị T ngày 21/5/2021 là hợp pháp đủ điều kiện lưu thông. Cấp sơ thẩm cho rằng chị Q, anh N chuyển nhượng đất cho chị T nhằm tẩu tán tài sản là không đúng.

[2.2] Xét nội dung HĐCNQSDĐ giữa chị T và ông Lào P, bà Lương Thị M: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lào P và bà Lương Thị M thừa nhận giá ghi trong HĐCNQSDĐ là 250.000.000 đồng không phải là giá thật, giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên giá chuyển thực thế được các bên thống nhất và việc nộp thuế đảm bảo theo mức thuế Nhà nước quy định. Khi các bên chuyển nhượng là đất không tranh chấp, nên HĐCNQSDĐ giữa chị T và ông Lào P, bà Lương Thị M là hợp pháp, đủ điều kiện lưu thông. Cấp sơ thẩm cho rằng chị T và ông Lào P, bà Lương Thị M ghi giá chuyển nhượng đất không thật để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát thấy rằng: Hội đồng xét xử đã nhận định các HĐCNQSD đất ký ngày 21/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, số công chứng 6704, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất 253, tờ bản đồ số 42 và HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, số công chứng số 3926, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất 253, tờ bản đồ số 42 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P và bà Lương Thị M đều phát sinh hiệu lực pháp luật, nên kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Xét thấy HĐCNQSD đất ký ngày 21/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và HĐCNQSDĐ ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P và bà Lương Thị M đều phát sinh hiệu lực pháp luật. Nên căn cứ để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, cần hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Vì vậy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tới, ông Lào P, bà Lương Thị M; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 28.906.667 đồng; về tranh chấp HĐCNQSDĐ không được chấp nhận nên nguyên đơn phải là 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, ông Lào P và bà Lương Thị M được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng chị Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.700.000 đồng, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải chịu. Ghi nhận đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Đào Thục Q

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tới, ông Lào P, bà Lương Thị M

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành

Sửa bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ các Điều 466, Điều 468, Điều 469, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 228, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T đối với chị Nguyễn Thị T về yêu cầu chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới với anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q trả cho chị TN số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền lãi từ ngày 18/5/2021 cho đến khi kết thúc vụ án.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T.

Buộc anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Kim T số tiền là 607.666.667 (sáu trăm linh bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 107.666.667 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.3. Không chấp yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T tại Văn phòng công chứng Dương Kim Hà, số công chứng 1513, quyển số 02/2021 TP.CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 253, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lào P và bà Lương Thị M tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, số công chứng số 3926, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 253, tờ

bản đồ số 42, địa chỉ: ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

3. Huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá:

Bà Nguyễn Kim T phải chịu 3.700.000 đồng. Ghi nhận đã nộp xong

[5] Về án phí:

5.1. Về án phí sơ thẩm: Anh Phan Thế N và chị Phạm Đào Thục Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 28.906.667 đồng. Bà Nguyễn Kim T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị TN được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007476 ngày 24-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho chị TN số tiền 12.200.000 (Mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Đào Thục Q phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0018301 ngày 20-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Chị Nguyễn Thị T, ông Lào P và bà Lương Thị M không phải chịu án phí phúc thẩm; Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T 300.000 đồng theo biên lai số 0018309 ngày 21-3-2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; Hoàn trả cho ông Lào P và bà Lương Thị M 300.000 đồng theo biên lai số 0018303 ngày 20-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này 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 Điều 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;
- TAND. H.Châu Thành;
- Chi cục THADS. H. Châu Thành;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

Đã kí

Phạm Văn Diệp