

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 144 /2019 /DS-PT

Ngày: 06-6-2019

V/v tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu.

**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 Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Sự – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07,14 tháng 5 và ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 284/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lâm Thị Vỹ P, sinh năm 1986; địa chỉ: thị trấn T1, huyện T1, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; địa chỉ: phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-5-2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T2 – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Bảo Minh Lý thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Anh Đinh Cát H, sinh năm 1981; chị Bùi Thị Q, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh T; địa chỉ trụ sở: phường M, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn S - chức vụ: Giám đốc người đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thu T3 - chức vụ: Phó Giám đốc; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Phan Công N, sinh năm 1969; bà Trần Lê Đoan T4, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: phường H, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 19-9-2017, chị Lâm Thị Vỹ P có đơn khởi kiện vợ chồng anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý và giải quyết tại Bản án số 05/2018/DS-ST ngày 02-02-2018 với nội dung buộc anh H, chị Q có nghĩa vụ trả cho chị P số tiền 2.448.461.000 đồng. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật chị P có đơn yêu cầu thi hành án.

Vào ngày 15-3-2018, anh H, chị Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.129,6 m², thửa số 73, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố S1, phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho bên nhận chuyển nhượng ông Phan Công N và bà Trần Lê Đoan T4 với giá 1.200.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường 3 thành phố T, tỉnh Tây Ninh số chứng thực 49, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD. Khi phát hiện sự việc nêu trên, chị P yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố T can thiệp, ngăn chặn hành vi chuyển nhượng và được cơ quan thi hành án ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, giao dịch đối với tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi bị Chi cục thi hành án áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án thì theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17-11-2017 của anh H, chị Q ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh T (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), cùng ngày Ngân hàng tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thông tin tài sản nêu trên cho ông N và bà T4 với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh số công chứng 2.528 quyển số 26.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2018.

Chị P cho rằng hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ngân hàng vi phạm điều cấm của pháp luật, vì cùng một thời điểm ngày 15-3-2018 các bên cùng ký kết 2 Hợp đồng chuyển nhượng có thông tin về quyền sử dụng đất giống nhau tại 2 địa điểm khác nhau, với giá chuyển nhượng chênh lệch nhau do đó,

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có dấu hiệu tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của anh H, chị Q đối với chị P theo Bản án số 05/2018/DS-ST ngày 02-02-2018 của Tòa án nhân dân thành phố T vì tại thời điểm chuyển nhượng thì Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Chị khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Q với ông N, bà T4 thông qua người đại diện ủy quyền là Ngân hàng, lập ngày 15-3-2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 2.528, quyền số 26.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2018 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q vắng mặt không có trình bày bản khai:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh T trình bày:

Công ty TNHH MTV Đinh Cát H (gọi tắt Công ty Đinh Cát H) có ký Hợp đồng tín dụng vay theo hạn mức số 0296/TN1/17NH ngày 10-5-2017 với Ngân hàng, hạn mức cho vay tối đa không vượt quá 19.000.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay gồm có 12 loại tài sản được liệt kê tại Điều 5 của hợp đồng, trong đó có tài sản bảo đảm là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 diện tích 2.129,6 m² tọa lạc tại khu phố S1, phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04070 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-9-2015 đứng tên anh H và chị Q.

Tính đến ngày 14-3-2018 Công ty Đinh Cát H còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 15.590.204.014 đồng, khoản nợ của Công ty Đinh Cát H tại Ngân hàng đã phát sinh nợ xấu nhóm 3 quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội. Ngày 27-02-2018 Ngân hàng gửi Thông báo số 30/TB-TNI-PKH cho anh H và chị Q yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp để phát mãi thu hồi nợ theo Điều 7 của Nghị quyết số 42/2017/QH14.

Vào ngày 17-11-2017 anh H và chị Q có văn bản ủy quyền cho Ngân hàng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H chị Q đang thế chấp cho Ngân hàng, văn bản ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh. Ngày 15-3-2018 anh H, chị Q có đơn đề nghị đồng ý để cho Ngân hàng bán tài sản đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.129,6 m² với giá là 5.000.000.000 đồng.

Ngày 15-3-2018 Ngân hàng đã tìm được bên nhận chuyển nhượng đối với phần đất trên là ông N và bà T với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng; ông N, bà T đã nộp toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng để khấu trừ tiền nợ gốc của Công ty Đinh Cát H và Ngân hàng thực hiện thủ tục trả lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04070 cho ông N bà T4. Cùng ngày đó Ngân hàng có yêu cầu Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh soạn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đối với diện tích đất nêu trên giữa anh H chị Q với ông N bà T4 thông qua Ngân hàng, nhưng bên mua chưa sắp xếp được nên chưa ký vào hợp đồng, đến ngày 06-4-2018 Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh báo hợp đồng đã được ông N bà T4 ký nên Ngân hàng đã thực hiện thủ tục để Công chứng theo quy định.

Ngân hàng cho rằng việc chuyển nhượng tài sản cho ông N, bà T4 là đúng pháp luật và bán tài sản để xử lý nợ xấu của Ngân hàng là phù hợp theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phan Công N, bà Trần Lê Doan T4 trình bày:

Phần đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.129,6 m² tọa lạc tại khu phố S1, phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng của anh H và chị Q vào đầu năm 2018 thông qua Ngân hàng. Vào sáng ngày 15-3-2018 vợ chồng ông N đã nộp vào Ngân hàng số tiền 5.000.000.000 đồng và có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Ngân hàng nhưng chưa thực hiện thủ tục công chứng nên ông nhận thấy thủ tục pháp lý chưa đầy đủ, do đó vợ chồng ông cùng vợ chồng anh H đến Ủy ban nhân dân phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để trực tiếp chứng thực hợp đồng này; nhằm mục đích trốn thuế nên hợp đồng chỉ ghi nhận giá trị tài sản chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng thì tài sản không bị kê biên nhưng Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhận công văn của cơ quan thi hành án về việc hỗ trợ thi hành án đối với tài sản của anh H chị Q trong vụ án nào đó thì ông không rõ nên hướng dẫn ông bà liên hệ Ngân hàng.

Vào ngày 05-4-2018 vợ chồng ông và vợ chồng anh H thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-3-2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh sau đó vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với Ngân hàng và được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh. Hiện nay vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07240 cấp ngày 25-5-2018. Vợ chồng ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị P. Ông N, bà T xác định trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng ông bà vẫn không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay ông bà đang quản lý sử dụng phần đất trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Tại Bản án sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 117, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ; Căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Vỹ P đối với anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 2.528 quyển số 26.TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 06-4-2018 đối với phần đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.129,6 m² tọa lạc tại khu phố S1, phường B1 thành phố T; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-5-2018 cho ông Phan Công N và bà Trần Lê Đoan T4 đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26-11-2018, ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Bản án số 05/2018/DS-ST ngày 02-02-2018 của Tòa án nhân dân thành phố T có hiệu lực pháp luật nhưng anh H chị Q không thực hiện nghĩa vụ. Ngân hàng căn cứ Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17-11-2018 để chuyển nhượng diện tích 2.129,6 m² thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố S1, phường B1, thành phố T của anh H chị Q cho ông N bà T4 nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với chị P, xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của chị P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-3-2018 là vô hiệu vì tại thời điểm Ngân hàng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 73 tờ bản đồ số 7, diện tích 2.129.6 m² cho ông N bà T4 thì khoản tiền nợ của Công ty Đinh Cát H đã thanh toán xong, tài sản là quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp ngày 15-3-2018 vợ chồng anh H và vợ chồng ông N đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Vì vậy, Ngân hàng căn cứ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 để chuyển nhượng tài sản này là không có cơ sở, tài sản là quyền sử dụng đất của anh H, chị Q tại thời điểm này bị hạn chế quyền định đoạt tại Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ là tài sản để đảm bảo thi hành án.

- Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì cùng một tài sản nhưng được chuyển nhượng thông qua hai hợp đồng, một Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T và Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh nhằm che đậy giao dịch trực tiếp giữa vợ chồng anh H với vợ chồng ông N đối với quyền sử dụng đất trên.

- Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-3-2018 giữa anh H, chị Q với ông N bà T4 thông qua người đại diện là Ngân hàng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 2528, quyền số 26.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2018 là vô hiệu và trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho anh H chị Q để thực hiện kê biên thi hành đối với Bản án số 05/2018/DS-ST ngày 02-02-2018.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến trình bày và tranh tụng của đương sự, luật sư ý kiến của phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Đinh Cát H và chị Bùi Thị Q là bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; chị Trần Thu T4, ông Phan Công N, bà Trần Lê Đoan T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 10-5-2017, Công ty Đinh Cát H ký Hợp đồng tín dụng vay theo hạn mức với số tiền 19.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh T, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn vay của mỗi khoản nợ là 06 tháng, Tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay gồm có 12 loại tài sản được liệt kê tại Điều 5 của hợp đồng. Trong đó, có Hợp đồng thế chấp số 0418/TC-VCBTN1-16 ngày 22-11-2016 đối với diện tích đất 2.129,6 m² thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 73, tọa lạc tại khu phố S1, phường B1, thành phố T tỉnh Tây Ninh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04070 ngày 25-9-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh H và chị Q để đảm bảo khoản nợ vay 1.547.000.000 đồng.

[2.2] Ngày 15-3-2018 anh H, chị Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 2.129,6 m² cho bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Công N và bà Trần Lê Đoan T4 với giá là

1.200.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Khi phát hiện sự việc nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự thành phố T can thiệp, ngăn chặn việc chuyển nhượng và được cơ quan thi hành án ban hành công văn hỗ trợ thi hành án đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của anh H chị Q. Cùng ngày 15-3-2018 Ngân hàng tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên nhận chuyển nhượng đối với phần đất trên là ông N và bà T với giá là 5.000.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 2528, quyền số 26.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2018. Sau đó, chị Quyên nộp toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng để khấu trừ nợ gốc của Công ty Đinh Cát H và Ngân hàng thực hiện thủ tục trả lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất phần đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích đất 2.129,6 m².

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H chị Q, ông N bà T thông qua người đại diện ủy quyền là Ngân hàng lập ngày 15-3-2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh ngày 06-4-2018 là vô hiệu vì có những vi phạm sau: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản không còn là đối tượng bị thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, quyền sử dụng đất đã được xóa thế chấp nên ngày 15-3-2018 vợ chồng anh H và vợ chồng ông N đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị ngăn chặn. Tại thời điểm này tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.129,6 m² của anh H chị Q bị hạn chế quyền định đoạt được quy định tại Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ là tài sản để đảm bảo thi hành án. Mặt khác, cùng một tài sản nhưng được chuyển nhượng thông qua hai hợp đồng trong một ngày, một Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường B1, thành phố T ngày 15-3-2018 và Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh ngày 06-4-2018. Ngân hàng căn cứ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội để chuyển nhượng tài sản này là không đúng. Do đó, chị P yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-3-2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh số công chứng 2.528 quyền số 26.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-4-2018 bị vô hiệu và trả lại tài sản quyền sử dụng đất cho anh H chị Q là có cơ sở.

[4] Tuy nhiên, xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nhưng ông N, bà T4 là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật đất đai nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H chị Q, ông N bà T4 thông qua người đại diện ủy quyền là Ngân hàng không bị tuyên vô hiệu, được công nhận và có hiệu lực thi hành. Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0418/TC-VCBTN1-16 được lập ngày 22-11-2016 thì giá trị tài sản bảo đảm là 1.547.000.000 đồng tương ứng cho

khoản vay 1.547.000.000 đồng. Do đó, số tiền 5.000.000.000 đồng Ngân hàng thu được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.129,6 m² được trừ vào phần tiền vay gốc là 1.547.000.000 đồng phần tiền còn dư còn lại 3.453.000.000 đồng Ngân hàng có nghĩa vụ giao trả lại cho anh H chị Q để đảm bảo thi hành án là phù hợp.

[5] Từ những phân tích, nhận định nêu trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa lại phần án phí cho phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Vỹ P đối với anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh T phải có nghĩa vụ giao lại cho anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 3.453.000.000 (ba tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu) 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Lâm Thị Vỹ P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005474 ngày 17-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lâm Thị Vũ P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho chị P 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006199 ngày 26-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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 được thực hiện 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 qui 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T;
- THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Văn Be