

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 220/2020/DS-PT

Ngày: 30- 9 - 2020

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng và hợp đồng
tặng cho 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 Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Ngẫu;

Ông Trần Quốc Vũ.

- 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: Bà Nguyễn Thị Bé Thi,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm
2020 “V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của
Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Pc thẩm số: 226/2020/QĐPT-DS ngày
07 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1973; Địa chỉ: thành phố TN,
tỉnh Tây Ninh, có mặt

- *Bị đơn:* Bà Trần Kim L, sinh năm 1958; Ông Phạm Văn Q, sinh năm
1950. Cùng trú tại: phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Q, bà L: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1953; trú tại: thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020), có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn Q1, sinh năm 1981; Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1978; Cùng trú tại: phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2. Anh Phạm Văn P, sinh năm 1979; Chị Lâm Tuyết Đ, sinh năm 1980; Cùng trú tại: Khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Chị Huỳnh Thị Phượng D, sinh năm 1975; trú tại: phường Ninh Thạnh, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1983; trú tại: Khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Chị Phạm Thị Thùy Tr, sinh năm 1989; trú tại: phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

6. Anh Ngô Văn Th1, sinh năm 1973; Chị Nguyễn Thị Phi L1, sinh năm 1975; Cùng trú tại: xã HT, huyện HT1(nay là phường HT, thị xã HT1) tỉnh Tây Ninh, vắng mặt

7. Anh Ngô Quốc Đ1, sinh năm 1978; Trú tại: phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

8. Anh Đinh Chí N1, sinh 1980; Địa chỉ: thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

9. Chị Ngô Thị Thanh Tr1, sinh 1982; Địa chỉ: thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

10. Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 198. Đường Trần Q Khải, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân Th2- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L1 Quốc H1- Trưởng phòng khách

hàng- Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt nam- Chi nhánh Tây Ninh.(Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2019), vắng mặt

11. Ngân hàng Thương mại cổ phần Bản Việt.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà HM số 412 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3 thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang Tr2 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Thành Trung – Phó phòng cá nhân Ngân hàng Thương mại cổ phần Bản Việt – chi nhánh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2019). Vắng mặt.

12. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th3 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Hoàng Th4 - Cán bộ pháp chế thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền 17/12/2019 và văn bản ủy quyền ngày 24/2/2020), vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn, bà Nguyễn Kim P trình bày:

Theo bản án số 33/2018/DS-ST ngày 14-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bà Trần Kim L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền nợ vốn 750.000.000 đồng và 123.400.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 873.400.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà có đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, ngày 25-6-2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN ban hành Quyết định thi hành án số 219/QĐ-CCTHADS thi hành án theo đơn yêu cầu, bà L có trách nhiệm tự nguyện thi hành án trong thời hạn 10 ngày, cơ quan thi hành án đã mời bà và bà L đến làm việc, bà L hứa trả tiền cho bà. Sau đó bà L không tự nguyện thi hành án và cơ quan thi hành án báo cho bà biết bà L có nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (viết tắt Ngân hàng Ngoại thương) - Chi nhánh Tây Ninh, đang thế chấp tài sản nhà đất tại Ngân hàng nên bà có đến Ngân hàng để liên hệ mua tài sản của bà L. Cuối tháng

7-2018, chấp hành viên cơ quan thi hành án báo cho bà biết bà L đang sang tên các tài sản thế chấp tại Ngân hàng cho bà Huỳnh Thị P D và ba người con của bà L là anh Phạm Văn Q1, vợ là Nguyễn Thị Mỹ H; Phạm Văn P, vợ là Lâm Tuyết Đ và chị Phạm Thị N; tổng giá trị tài sản là 4.600.000.000 đồng, giá chuyển nhượng này thấp hơn giá của thị trường. Sau khi chuyển nhượng các quyền sử dụng đất bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà, nên bà cho rằng bà L bán các tài sản trên nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Sau đó chị Phạm Thị N chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Phi L1. Anh Q1, chị H chuyển nhượng cho chị Tr, chị Tr chuyển nhượng cho anh Đinh Chí N1 và anh Ngô Quốc Đ1. Anh Đ1 làm hợp đồng tặng cho em gái là Ngô Thị Thanh Tr1. Ngày 14-01-2020, Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ số CU 624414 cho Ngô Thị Thanh Tr1 và anh Đinh Chí N1.

Nay bà P yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Trần Kim L và ông Phạm Văn Q ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam gồm:

1/ Hợp đồng số 6189 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn Q1, chị Nguyễn Thị Mỹ H phần đất diện tích 150,80 m² thửa 549, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2/ Hợp đồng số 6188 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn P, chị Lâm Tuyết Đ phần đất diện tích 94,7 m² thửa 548, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3/ Hợp đồng số 6312 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị P D phần đất diện tích 210,7 m² thửa 547, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4/ Hợp đồng số 6311 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Phạm Thị N phần đất diện tích 97,4 m² thửa 545, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Và các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho phát sinh sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Chị Phạm Thị N chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Phi L1 phần đất có diện tích 97,4 m² thửa 545, tờ bản đồ 12.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q1, bà H và Chị Phạm Thị Thùy Tr, sau đó chị Tr chuyển nhượng cho anh Đinh Chí N1 và anh Ngô Quốc Đ1 đối với phần đất diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 và hợp đồng tặng cho giữa anh Ngô Quốc Đ1 và chị Ngô Thị Thanh Tr1 phần đất có diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 cùng tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hiện tại Chị Tr1, anh N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Bị đơn bà Trần Kim L, ông Phạm Văn Q và đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Theo bản án số 33/2018/DS-ST ngày 14-5-2018 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bà Trần Kim L, ông Phạm Văn Q có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền nợ vốn 750.000.000 đồng và 123.400.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 873.400.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN có mời bà L đến làm việc, bà L đồng ý trả nợ cho bà P.

Đối với việc bà L, ông Q ủy quyền giao tài sản nhà đất cho Ngân hàng bán là do trước đó từ ngày 08-8-2016 đến ngày 04-3-2018 bà L, ông Q có vay Ngân hàng ngoại thương tổng số tiền 4.200.000.000 đồng vốn và lãi 134.170.508 đồng có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; do không có khả năng trả nợ nên bà L, ông Q đồng ý ủy quyền cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Còn đối với số tiền trả cho bà P thì bà L có đủ điều kiện để thi hành theo Quyết định số 29/QĐ-CCTHA ngày 25-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh vì hiện bà L đang được thi hành án số tiền 5.251.089.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HT1(nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh và Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Nay bà P yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L, ông Q ủy quyền cho Ngân hàng và các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho phát sinh sau thì bà L, ông Q không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Văn P, Chị Lâm Tuyết Đ trình bày:

Nhà đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ anh P, chị Đ là bà Trần Kim L và ông Phạm Văn Q, sau đó ông Q, bà L có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương-chi nhánh Tây Ninh để vay tiền, do không có khả năng trả tiền nên bà L,

ông Q có ủy quyền cho Ngân hàng để bán tài sản thế chấp, sau đó vợ chồng anh, chị có mua lại từ Ngân hàng và sử dụng cho đến nay. Anh, chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vợ chồng anh, chị chuyển nhượng từ Ngân hàng theo đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Huỳnh Thị P D trình bày:*

Chị D có nghe bà L thiếu tiền Ngân hàng Ngoại thương mà không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng phát mãi tài sản của bà L. Chị D có đến Ngân hàng liên hệ và Ngân hàng có chuyển nhượng cho chị phần đất có diện tích 210,7 m² thửa 547 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN với số tiền 1.788.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ngân hàng và được công chứng tại Phòng Công chứng số 1. Chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số CS07282 ngày 06-9-2018, chị đang thế chấp GCNQĐĐ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh tỉnh Tây Ninh. Đến thời điểm hiện tại, chị D đã tất toán nợ với Ngân hàng xong. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị hợp lệ đúng quy định pháp luật nên chị D không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng trên.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Ngô Quốc Đ1, anh Đinh Chí N1 trình bày:*

Anh Đ1 và Anh N1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 150,8 m², thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 của chị Phạm Thị Thùy Tr với số tiền 2.450.000.000 đồng. Anh Đ1 và anh N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR343808 ngày 02-7-2019. Anh Đ1 và anh N1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Ngô Thị Thanh Tr1 trình bày:*

Chị Tr1 là vợ của anh N1 và là em của anh Đ1. Trước đây anh N1 và anh Đ1 có nhận chuyển nhượng của chị Tr phần đất có diện tích 150,8 m², thửa đất số 549, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ngày 26-12/2019, anh Đ1 tặng cho 1/2 phần đất trên cho chị Tr1. Ngày 14-02-2020, chị Tr1 và anh N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 624414. Chị Truyền không đồng ý

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Ngô Văn Th1, chị Nguyễn Thị Phi L1, anh Phạm Văn Q1, chị Nguyễn Thị Mỹ H, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị Thùy Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, không cung cấp lời khai và tài liệu chứng cứ gì.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (viết tắt Ngân hàng Ngoại thương), đại diện ông Lê Quốc H1 trình bày:*

Ngày 12-7-2018 bà L ông Q đã ủy quyền bằng văn bản cho Ngân hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L ông Q đang thế chấp tại Ngân hàng, sau đó Ngân hàng có chuyển nhượng cho: Anh Phạm Văn Q1, cùng vợ là chị Nguyễn Thị Mỹ H. Anh Phạm Văn P, cùng vợ là chị Lâm Thị Tuyết Đ. Chị Huỳnh Thị Phụng D và chị Phạm Thị N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phù hợp theo quy định pháp luật nên Ngân hàng không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Ngô Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Phi L1 có thế chấp tài sản cho Ngân hàng tài sản là phần đất có diện tích 97,4 m² tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số CS 07479 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp. Theo hợp đồng thế chấp số 0090/TC_VCBTN1_19 ngày 22-3-2019 và một số tài sản khác để vay số tiền 4.500.000.000 đồng, không quy định cụ thể mức bảo đảm đối với riêng tài sản là phần đất có diện tích 97,4 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số CS 07479 là bao nhiêu mà thế chấp chung, do anh Th1, chị L1 vay hạn mức nhận, trả thường xuyên tổng D nợ đến hiện nay là 4.500.000.000 đồng. Việc thế chấp tài sản được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Hiện nay anh Th1, chị L1 chưa vi phạm các nghĩa vụ đối với Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến về việc xử lý khoản vay của anh Th1, chị L1.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, đại diện ông Vương Hoàng Th1 trình bày:*

Chị Huỳnh Thị P D có thể chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (viết tắt Ngân hàng Nông nghiệp) - chi nhánh tỉnh Tây Ninh phần đất có diện tích 210,7m², thửa đất 547, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 485123 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-9-2018 cho chị Huỳnh Thị P D để vay số tiền 2.900.000.000 đồng. Ngày 11-6-2020, chị D đã tắt toán nợ với Ngân hàng và có văn bản đề nghị xóa giao dịch bảo đảm đối với tài sản là phần đất nêu trên, nên Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Bản Việt, đại diện ông Lý Thành Tr2 trình bày:

Anh Phạm Văn P và chị Lâm Tuyết Đ có thể chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt (Ngân hàng Bản Việt) - chi nhánh tỉnh Tây Ninh phần đất có diện tích 94,7 m², thửa 548, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17-9-2018 cho anh Phạm Văn P và chị Lâm Tuyết Đ để vay 800.000.000 đồng và một phần đất khác vay 700.000.000 đồng, vì khoản nợ trên chưa đến hạn trả nợ ; anh P, chị Đ chưa vi phạm nghĩa vụ trả nên Ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ vay của anh P, chị Đ. Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của bà P vì Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản trên và đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN, đã quyết định:

Căn cứ Điều 292, 303, 457, 459, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; Khoản 3 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Trần Kim L và ông Phạm Văn Q ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam gồm: Hợp đồng số 6189 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn Q1, chị Nguyễn Thị Mỹ H phần đất diện tích 150,80 m² thửa 549, tọa lạc tại khu phố

HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng số 6188 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn P, chị Lâm Tuyết Đ phần đất diện tích 94,7 m² thửa 548, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng số 6312 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị P D phần đất diện tích 210,7 m² thửa 547, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng số 6311 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Phạm Thị N phần đất diện 97,4 m² thửa 545, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Chị Phạm Thị N chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Phi L1 phần đất có diện tích 97,4 m² thửa 545, tờ bản đồ 12. Chị Phạm Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho anh Đinh Chí N1 và anh Ngô Quốc Đ1 có diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 và hợp đồng tặng cho giữa anh Ngô Quốc Đ1 và chị Ngô Thị Thanh Tr1 phần đất có diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 cùng tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành TN tỉnh Tây Ninh

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá; án phí; nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020 nguyên đơn bà P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp Pc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án 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: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P; 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Kim L, ông Phạm văn Q vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do Ngân hàng ngoại thương thực hiện việc chuyển nhượng theo ủy quyền của bà L, ông Q; thấy rằng:

[3.1] Ngày 04-8-2016 đến năm 2018, bà L và ông Q thực hiện nhiều hợp đồng cho vay theo hạn mức với Ngân hàng Ngoại thương để vay số tiền 4.200.000.000 đồng. Bà L, ông Q có thể chấp 03 quyền sử dụng đất gồm:

+ 01 QSDĐ đối với diện tích 240 m² thửa 1489, 1574 (thửa mới 99), tờ bản đồ số 3 (số mới TBĐ số 12), đất tọa lạc tại xã HN, huyện HT1, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố HL, phường HN, thành phố TN). Sau này tách thành 02 thửa, thửa 549 diện tích 150,8 m² chuyển nhượng cho anh Q1, chị H và thửa 548 diện tích 94,7 m² chuyển nhượng cho anh P, chị Đ

+ 01 quyền sử dụng đất diện tích 160 m² thửa 90 (thửa cũ 434), tách ra thành thửa 545 diện tích 97,4 m² chuyển nhượng cho chị N. Ngày 28-9-2019, chị N chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Ngô Văn Th1, chị Nguyễn Thị Phi L1. Hiện tại do anh Th1, chị L1 đứng tên trong GCNQSDĐ.

+ 01 QSDĐ diện tích 160 m² thửa 100 (cũ 1599) và 01 phần diện tích thửa 434, thành thửa 547 diện tích 210,7 m² chuyển nhượng cho bà D cả 02 phần đất tọa lạc tại xã HN, huyện HT1, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố HL, phường HN, thành phố TN).

[3.2] Do bà L, ông Q không thanh toán đúng hạn nên đến ngày 02-4-2018, khoản nợ của bà L, ông Q chuyển sang nợ xấu nhóm 3. Ngày 28-6-2018, Ngân hàng Ngoại thương có Thông báo số 0138/TB-TNI-KH-PKH về việc yêu cầu bà L, ông Q giao tài sản thế chấp để phát mãi. Ngày 12-7-2018, Ngân hàng có Công văn số 36/TNI-KT gửi Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN đề nghị không kê biên tài sản thế chấp của bà L ông Q theo Điều 90 Luật thi hành án dân sự. Ngày 12-7-2018, bà L ông Q ủy quyền cho Ngân hàng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, việc chuyển nhượng

do Ngân hàng thực hiện theo ủy quyền của bà L ông Q là đúng theo quy định của pháp luật.

[3.3] Bà P cho rằng Ngân hàng không thực hiện việc thông báo công khai tài sản bán thế chấp, việc chuyển nhượng không được minh bạch, HĐXX nhận thấy: Căn cứ mục 4.3 Điều 4 phần I – các điều khoản chung áp dụng trong trường hợp bên bảo đảm là cá nhân về thủ tục xử lý tài sản bảo đảm, theo đó Ngân hàng gửi thông báo đến xử lý tài sản đến cho bên bảo đảm, cho tổ chức và cá nhân có liên quan do pháp luật quy định. Trong trường hợp này, Ngân hàng ngoại thương đã gửi thông báo đến cho bà L, ông Q và Chi cục thi hành án có thẩm quyền và bà P cũng đã được Chi cục thi hành án thông báo và cùng đã đến Ngân hàng Ngoại thương để trao đổi về việc có ý định mua lại tài sản của bà L; nhưng bà P không có văn bản đề nghị cụ thể về loại tài sản, mức giá mua tài sản và thời gian thanh toán nên Ngân hàng Ngoại thương Tây Ninh không có cơ sở xem xét và thỏa thuận với bà P. Do đó Ngân hàng Ngoại thương Tây Ninh thực hiện phương thức xử lý thỏa thuận với bà L, ông Q (Bút lục 329). Đối với việc công khai thông tin về xử lý tài sản bảo đảm thì Ngân hàng có quyền đăng tải thông tin xử lý tài sản bảo đảm trên trang thông tin điện tử của Ngân hàng hoặc các phương tiện thông tin đại chúng khác với nội dung đăng tải do Ngân hàng quyết định. Mặt khác số nợ của bà L, ông Q đã chuyển xấu từ ngày 02-4-2018; trước ngày Tòa án nhân dân thành phố TN ban hành bản án số 33/2018/DS-ST ngày 14-5-2018, giữa bà P và bà L. Căn cứ Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng thì Ngân hàng thực hiện việc xử lý nợ xấu, chuyển nhượng đúng trình tự thủ tục; phù hợp với quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự về thứ tự ưu tiên thanh toán đối với tài sản bảo đảm. Do đó, không có cơ sở hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với anh Phạm Văn Q1, chị Nguyễn Thị Mỹ H; anh Phạm Văn P, chị Lâm Tuyết Đ; chị Huỳnh Thị P D; chị Phạm Thị N và các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho phát sinh sau, gồm : Hợp đồng chuyển nhượng giữa Chị Phạm Thị N với anh Ngô Văn Th1, chị Nguyễn Thị Phi L1. Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Phạm Thị Thùy Tr với anh Đinh Chí N1 và anh Ngô Quốc Đ1 và hợp đồng tặng cho giữa anh Ngô Quốc Đ1 với chị Ngô Thị Thanh Tr1.

[3.4] Về giá chuyển nhượng:

Bà P cho rằng tổng giá trị các quyền sử dụng đất mà Ngân hàng ngoại thương đã chuyển nhượng với số tiền 4.600.000.000 đồng là thấp so với giá thị trường, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không thực hiện nghĩa vụ cho bà, do đó việc bà L, ông Q ủy quyền cho Ngân hàng chuyển nhượng là nhằm tẩu tán tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12-6-2019, ông Lê Quốc H1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ngoại thương trình bày, về giá chuyển nhượng những tài sản bảo đảm của bà L, ông Q do Ngân hàng và bà L, ông Q thỏa thuận. Giá mà bà L, ông Q đưa ra là phù hợp, đủ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng, do đó Ngân hàng chấp nhận, không định giá lại. Căn cứ mục 4.3 Điều 4 phần I – các điều khoản chung áp dụng trong trường hợp bên bảo đảm là cá nhân về thủ tục xử lý tài sản bảo đảm, việc xác định giá xử lý tài sản bảo đảm theo mọi hình thức hợp đồng do Ngân hàng và bên bảo đảm thỏa thuận kể cả mức, cách thức xác định giá, trường hợp hai bên không thỏa thuận được thì Ngân hàng được toàn quyền quyết định.

[3.5] Theo biên bản xác minh ngày 02- 01- 2020 (BL 720) và ngày 30- 6- 2020 (BL 911) của Chi cục thi hành án dân sự huyện HT1, tỉnh Tây Ninh thì chị T3, anh L3 đã thi hành cho bà L được số tiền 258.922.577 đồng. Ngoài ra, chị T3 đã thi hành cho bà L được số tiền 104.213.461 đồng. Tổng cộng chị T3, anh L3 đã thi hành án cho bà L được tổng số tiền 363.136.038 đồng. Do bà L còn phải thi hành án cho bà Trần Thị T4 nên số tiền thi hành án thu được cho bà L phải chia tỷ lệ cho bà T4 và bà P nên bà P nhận được số tiền 235.984.892 đồng. Bà L, ông Q còn phải thanh toán cho bà P số tiền 637.415.108 đồng và lãi suất thi hành án cho bà P.

[3.6] Tại Biên bản xác minh ngày 03-02-2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (BL773) thể hiện: Theo Quyết định số 09/QĐ-CTHADS ngày 22-11-2017, của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh thì bà L được thi hành với số tiền 3.352.264.000 đồng , người phải thi hành án cho bà L là bà L1 Thị Th3 và ông Trần Văn H3. Hiện Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đã kê biên tài sản của bà Th3, ông H3 gồm tổng diện tích đất 349.079m²; qua khảo sát giá tại địa phương thì tài sản của bà Th3, ông H3 được kê biên trị giá khoản 15.000.000.000 (Mười lăm tỷ) đồng, thi hành án cho nhiều người; trong đó, ước tính bà L được thi hành án khoảng 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Như vậy, tổng số tiền bà L đã được thi hành án và sẽ được thi hành án nhiều hơn số tiền bà L

phải thi hành án cho bà P; nên không có căn cứ cho rằng bà L, ông Q ủy quyền cho Ngân hàng Ngoại thương bán tài sản (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của bà L, ông Q là nhằm tẩu tán tài sản.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà P kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ mới, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề xuất tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà P phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá lần 1 là 1.600.000 đồng, lần 2 là 1.500.000 đồng, tổng cộng 3.100.000 đồng. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bà P chịu 1.500.000 đồng là thiếu sót, cần sửa lại cho chính xác. Ghi nhận bà P đã nộp xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0005878 ngày 06-8-2018. Bà P được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005933 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005934 ngày 17-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P nên bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0000309 ngày 21-7-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố TN

Căn cứ Điều 292, 303, 457, 459, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Trần Kim L và ông Phạm Văn Q ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, gồm:

Hợp đồng số 6189 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn Q1, chị Nguyễn Thị Mỹ H phần đất diện tích 150,80 m² thửa 549, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Hợp đồng số 6188 ngày 26-7-2018 chuyển nhượng cho anh Phạm Văn P, chị Lâm Tuyết Đ phần đất diện tích 94,7 m² thửa 548, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Hợp đồng số 6312 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị P D phần đất diện tích 210,7 m² thửa 547, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Hợp đồng số 6311 ngày 30-7-2018 chuyển nhượng cho chị Phạm Thị N phần đất diện tích 97,4 m² thửa 545, tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh

Và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Chị Phạm Thị N chuyển nhượng cho anh Ngô Văn Th1 và chị Nguyễn Thị Phi L1 phần đất có diện tích 97,4 m² thửa 545, tờ bản đồ 12. Chị Phạm Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho anh Đinh Chí N1 và anh Ngô Quốc Đ1 có diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Quốc Đ1 và chị Ngô Thị Thanh Tr1 phần đất có diện tích 150,8 m² thửa 549, tờ bản đồ 12 cùng tọa lạc tại khu phố HL, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh

2. Về chi phí tố tụng: Bà P phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá lần 1 là 1.600.000 đồng, lần 2 là 1.500.000 đồng, tổng cộng 3.100.000 đồng. Ghi nhận bà P đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0005878 ngày 06-8-2018. Bà P được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005933 và 300.000 đồng theo biên lai thu số

0005934 ngày 17-8-2018; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà P tổng cộng 600.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0000309 ngày 21-7-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP. TN;
- Chi cục THADS TP. TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang

