

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 62/2024/DS-PT

Ngày: 30-01-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; tranh chấp liên
quan đến tài sản bị cưỡng
chế để thi hành án theo quy
định pháp luật về thi hành án
dân sự”

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 Nguyễn Thanh Minh Châu

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Diệp;

Ông Nguyễn Văn Bình.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 418/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Căn cứ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 358/2023/QĐXX-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị G, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số nhà G Tổ A ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Cẩm T (tên gọi khác Nguyễn Thị Lan N), sinh năm 1983 và anh Đỗ Thanh L, sinh năm 1984; cùng địa chỉ cư trú: Số nhà A Tổ A ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đều có mặt.

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

3.1. Ông Võ Văn Đ sinh năm 1972 và bà Đoàn Thị N1; sinh năm 1973; cùng địa chỉ cư trú: Số nhà A ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N1, ông Đ: Anh Võ Hoàng A; sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Số nhà I; ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Anh Đặng Hải H, sinh năm 1991 và chị Võ Ngọc G1, sinh năm 1991; cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đều có mặt.

3.3. Bà Trịnh Chị T1, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt

3.4. Bà Võ Thị Mỹ H1, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thị Ú (M), sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.6. Văn phòng C2 tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số H đường T, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Ngọc T2; Chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

3.7. Văn phòng C3; địa chỉ: Số G đường K, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc T3; Chức danh: Trưởng văn phòng; vắng mặt;.

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số B đường N, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T4; Chức vụ: Chi cục Trưởng - Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 21 tháng 02 năm 2023 và ngày 23 tháng 02 năm 2023; những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn trình bày:

Chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L vay tiền nhiều lần vào các ngày 05-7-2022 (ngày âm lịch), 25-7-2022 (ngày âm lịch), 20-9-2022 (ngày âm lịch); tổng số tiền vay 1.400.000.000 đồng. Vợ chồng chị T trả được số tiền 43.500.000 đồng, còn nợ số tiền 1.356.500.000 đồng.

Ngày 24-8-2023, Tòa án nhân dân (viết tắt TAND) huyện D (viết tắt DMC); ban hành Quyết định (viết tắt QĐ) số 201/2023/QĐST-DS Công nhận sự thỏa thuận của bà G và vợ chồng chị T; có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 1.356.500.000 đồng.

Trong khi vợ chồng chị T đang nợ tiền, nhưng chuyển nhượng hết diện tích (viết tắt DT) đất cho nhiều người; nhưng không dùng số tiền bán đất trả nợ cho bà. Hiện nay vợ chồng chị T không còn tài sản khác để thi hành án. Do đó, bà G cho rằng vợ chồng chị T tẩu tán tài sản. Trước đó vợ chồng chị T có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCQSDĐ) đối với phần đất DT 288,3m², thửa đất số 1073, Tờ bản đồ (viết tắt TBĐ) số 10; đất tại xã T, Huyện D; cho bà Đoàn Thị T5 với thời hạn 02 năm, nhưng trong 02 tháng, chị T đã trả tiền cho bà T5 lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho bà N1, ông Đ (viết tắt vợ chồng ông Đ).

Đối với phần đất DT 3.000m², thuộc thửa 403 và phần đất DT 3.062,1m², thuộc thửa số 402, TBĐ số 25; tại xã T, Huyện D; vợ chồng chị T chuyển nhượng giá trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) với số tiền 500.000.000 đồng, thấp hơn giá đất thực tế rất nhiều.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 16-01-2023 giữa vợ chồng chị T và anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 (vợ chồng) đối với phần đất DT 3.000m², thửa đất số 403, TBĐ số 25; tại xã T, Huyện D;

2. Hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 31-01-2023 giữa vợ chồng chị T và vợ chồng anh H đối với phần đất DT 3.062,1m², thửa đất số 402, TBĐ số 25; tại xã T, Huyện D;

3. Hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 04-02-2023 giữa vợ chồng chị T và vợ chồng ông Võ Văn Đ; đối với phần đất DT 288,3m², thửa đất số 1073, TBĐ số 10; tại xã T, Huyện D;

Trường hợp Toà án tuyên huỷ 03 HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng chị T với vợ chồng anh H với vợ chồng ông Đ; bà G không yêu cầu giải quyết hậu quả. Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của vợ chồng anh H; vì việc chuyển nhượng đất trong khi thiếu nợ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà G.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T và ông Đỗ Thanh L thống nhất trình bày:

Ngày 10-9-2022, vợ chồng bà T bán phần đất DT 288,3m² và nhà; thuộc thửa đất số 1073, TBĐ số 10; tại xã T, Huyện D; cho vợ chồng ông Võ Văn Định g tiền 7.000.000.0000 đồng. Ngày 10-9-2022, vợ chồng ông Đ đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng, ngày 20-10-2022 vợ chồng ông Đ tiếp tục đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, bằng tiền mặt; các bên thoả thuận miệng, qua tết vợ chồng ông Đ thanh toán hết tiền và nhận nhà đất. Vợ chồng ông Đ thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại bằng hình thức chuyển khoản trả nợ cho bà Đoàn Thị T5 để lấy lại GCNQSDĐ; do vợ chồng chị T thế chấp. Ngày 04-02-2023, vợ chồng ông Đ lập HĐCNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng (viết tắt

VPCC); đã được chỉnh lý biến động, được đứng tên trên GCNQSDĐ; vợ chồng chị Tú nhận đủ số tiền 7.000.000.000 đồng, giao nhà đất xong.

Ngày 16-01-2023 và ngày 31-01-2023, vợ chồng chị T ký HĐCNQSDĐ cho vợ chồng anh H phần đất DT 3.000m², thuộc thửa số 403 và DT 3.062,1m²; thuộc thửa đất số 402, TBĐ số 25; tại xã T, Huyện D; đất có cây Mãng cầu với giá tiền 3.700.000.000 đồng, đã chuyển khoản trả nợ cho các chủ nợ của chị T gồm: ông Nguyễn Thành D số tiền 848.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Ú1 số tiền 1.700.000.000 đồng, để lấy lại GCNQSDĐ đã thế chấp ông D, ông Ú1; các bên đã công chứng xong, vợ chồng anh H chuyển khoản quan tài khoản chị T số tiền 1.152.000.000 đồng. Từ ngày 16-01-2023 vợ chồng anh H quản lý, sử dụng, canh tác đến nay.

Ông bà T có nợ bà G số tiền 1.356.500.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng chị T bán các phần đất hợp pháp, ngay tình, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên. Số tiền bán đất dùng để nhập quần áo về bán, đóng hụi, đăng hụi cho các phần hụi đã mượn trước đó, trả tiền lãi cho các chủ nợ cụ thể có danh sách liệt kê cung cấp cho Tòa án. Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G; bà đồng ý yêu cầu độc lập của vợ chồng anh H, vợ chồng ông Đ.

Nếu huỷ HĐCNQSDĐ ngày 04-02-2023 giữa vợ chồng chị T và vợ chồng ông Đ; vợ chồng chị T sẽ trả số tiền 7.000.000.000 đồng và trả tiền lãi theo pháp luật từ ngày 04-02-2023 đến khi Tòa giải quyết vụ án.

Nếu huỷ HĐCNQSDĐ ngày 16-01-2023 và ngày 31-01-2023 giữa vợ chồng chị T với vợ chồng anh H; vợ chồng chị T sẽ trả số tiền 3.700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng đầu tư, chăm sóc cây Sầu riêng trên đất trong thời gian qua.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Võ Văn Đ và bà Đoàn Thị N1 và anh Võ Hoàng A - đại diện; có nội dung trình bày thống nhất như sau:

Vợ chồng ông Đ là cha mẹ đẻ của anh A; có quan hệ sui gia với vợ chồng chị T. Vợ chồng ông Đ có mua DT 288,3m² và nhà; thửa đất số 1073, TBĐ số 10; tại xã T, Huyện D của vợ chồng chị T vào ngày 10-9-2022, giá mua 7.000.000.000 đồng, không xác định giá trị nhà. Ngày 10-9-2022, vợ chồng ông Đ đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng, đến ngày 20-10-2022 đặt cọc tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng; bà N1 biết GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng, có thoả thuận khi nào con gái bà N1 gửi tiền từ Mỹ về sẽ trả số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại, công chứng hợp đồng. Đến ngày ra VPCC biết GCNQSDĐ thế chấp cho bà T5; ngày 03-02-2023, bà N1 nhờ con dâu tên K chuyển khoản trả cho bà T5 số tiền 2.200.000.000 đồng lấy lại GCNQSDĐ để làm thủ tục sang

tên. Ngày 04-02-2023, các bên đến VPCC ký HĐCNQSDĐ; vợ chồng ông Đ được cấp GCN vào ngày 16-02-2023.

Vợ chồng ông Đ cho vợ chồng chị T thuê lại nhà đất; mỗi tháng số tiền 20.000.000 đồng, không có hợp đồng thuê. Từ tháng 3-2023 đến nay, vợ chồng chị T đã trả nhà đất; nhà đang bỏ trống.

Vợ chồng ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; do đất không tranh chấp, giao dịch hợp pháp, đã thanh toán xong số tiền 7.000.000.000 đồng. Nếu huỷ HĐCNQSDĐ ngày 04-02-2023 của vợ chồng ông Đ; vợ chồng chị T sẽ trả số tiền 7.000.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật từ ngày 04-02-2023 đến khi Tòa án giải quyết, xét thứ tự được ưu tiên thanh toán; không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đối với số tiền 200.000.000 đồng cho chị T mượn, không yêu cầu trả trong vụ án này.

2/ Vợ chồng Anh Đặng Hải H trình bày có nội dung thống nhất sau:

Vợ chồng anh H không họ hàng với vợ chồng chị T. Ngày 16-01-2023, vợ chồng anh H mua của vợ chồng chị T DT 3.000m², thửa đất 403 và DT 3.062,1m², thửa đất số 402, TBD số 25; tại xã T; có cây Sầu riêng trên đất; giá tiền 3.700.000.000 đồng; do ông Đ và ông Đ1 môi giới; các bên đã công chứng xong các ngày 16-01-2022 và ngày 31-01-2023; đã thanh toán xong số tiền 3.700.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản trả nợ ông Nguyễn Thành D số tiền 848.000.000 đồng, cho ông Nguyễn Văn Ú1 số tiền 1.700.000.000 đồng; do chị T thế chấp GCNQSDĐ cho ông Ú1, ông D; còn lại số tiền 1.152.000.000 đồng đã chuyển khoản cho vợ chồng chị T. Vợ chồng anh H đã quản lý, canh tác đất từ ngày 16-01-2023 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; do đất mua không bị tranh chấp, không bị kê biên, thanh toán đủ tiền.

Ngày 15-6-2023, anh chị H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận 02 HĐCNQSDĐ của anh chị H có hiệu lực pháp luật.

Nếu huỷ 02 HĐCN, vợ chồng chị T phải trả số tiền 3.700.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng đầu tư, chăm sóc cây Sầu riêng; được ưu tiên thanh toán.

3/ Chi cục Thi hành án dân sự (viết tắt Chi cục THADS) Huyện DMC trình bày: ông L bà T phải thi hành các QĐ của Toà án; Chi cục THADS huyện D đã ban hành các quyết định thi hành án (viết tắt QĐTHA) theo yêu cầu như sau:

QĐ yêu cầu THA số 298/QĐ-CCTHADS ngày 01-6-2023; vợ chồng chị T có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh Thị T6 số tiền hụi 180.000.000 đồng.

QĐ yêu cầu THA số 415/QĐ-CCTHADS ngày 16-8-2023; vợ chồng chị T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ú số tiền nợ 300.000.000 đồng.

QĐ yêu cầu THA số 416/QĐ-CCTHADS ngày 18-8-2023; vợ chồng chị T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền nợ 350.000.000 đồng.

QĐ yêu cầu THA số 132/2023/QĐST-DS; buộc vợ chồng chị T trả cho bà số tiền vay 180.000.000 đồng; ,

Trong quá trình tổ chức THA; Chấp hành viên (viết tắt CHV) đã xác minh điều kiện THA tại Ủy ban nhân dân xã T; anh L và chị T có đăng ký kê khai QSD đất tại 2 thửa số 402 và 403, TĐĐ số 25; tại xã T.

Ngày 13-7-2023, CHV ban hành QĐ tạm dừng, đăng ký chuyển quyền sở hữu thay đổi, thế chấp hiện trạng tài sản nêu trên.

Ngày 18-8-2023 CHV đã Ban hành QĐ cưỡng chế kê biên số 49/QĐ-CCTHADS về việc kê biên tài sản QSD đất; 2 thửa 402 và 403, TĐĐ số 25; tại xã T do vợ chồng chị T đứng tên QSD đất để đảm bảo THA cho bà T6, bà Ú và bà H1.

Chi cục THADS huyện D ban hành QĐ cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản của vợ chồng chị T có căn cứ, đến nay vợ chồng chị T chưa thi hành xong các khoản tiền cho người được THA.

4/ Bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Ngày 31-5-2023, TAND huyện DMC đã ban hành QĐ số 133/2023/QĐST-DS Công nhận sự thoả thuận của vợ chồng chị T; buộc trả cho bà Ú số tiền 300.000.000 đồng. Bà Ú đã nhận QĐTHA. Từ khi có đơn THA đến nay, bà Ú chưa nhận được tiền của vợ chồng chị T.

Bà Ú đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G; đề nghị huỷ 02 HĐCNQSDĐ của anh chị H và vợ chồng ông Đ; để đảm bảo THA cho bà Ú; đây là tài sản duy nhất của vợ chồng chị T.

5/ Bà Võ Thị Mỹ H1 trình bày:

Ngày 26-5-2023, TAND huyện DMC ban hành QĐ số 124/2023/QĐST-DS Công nhận sự thoả thuận; buộc vợ chồng chị T trả cho bà số tiền vay 350.000.000 đồng, bà có đơn yêu cầu THA. Bà đã nhận QĐ số 49/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản nhằm kê biên DT 3.000m² thuộc 403 và DT 3.062,1m² thửa số 402; tại xã T; để kê biên THA cho bà. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G; huỷ 02 HĐCNQSDĐ của vợ chồng anh H và ông Đ; để đảm bảo THA cho bà; đây là tài sản duy nhất của vợ chồng chị T.

6/ Bà Trương Thị T7 trình bày:

Ngày 31-5-2023, TAND huyện DMC ban hành QĐ số 132/2023/QĐST-DS công nhận sự thoả thuận; buộc ông bà T trả cho bà số tiền vay 180.000.000 đồng, bà có đơn yêu cầu THA. Bà đã nhận QĐ số 298/QĐ-CCTHADS để THA cho bà; đến nay bà chưa nhận được tiền. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G;

huỷ 02 HĐCNQSDĐ của vợ chồng anh H, ông Đ; để đảm bảo THA cho bà; đây là tài sản duy nhất của vợ chồng chị T.

7/ Phòng C4 tỉnh Tây Ninh trình bày:

Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ số: 413, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-01-2023, giữa anh L và anh H, chị G1; tại Văn Phòng Công chứng (viết tắt VPCC) số 01 tỉnh Tây Ninh là đúng pháp luật; về trình tự, thủ tục, nội dung và thành phần hồ sơ được lưu trữ tại Phòng C4.

8/ VPCC Bùi Quốc T3 trình bày:

HĐCNQSDĐ số công chứng 444, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-01-2023 và HĐCNQSDĐ số 527, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-02-2023; thực hiện đúng trình tự thủ tục của Luật Công chứng, pháp luật có liên quan. Tại thời điểm công chứng, đầy đủ điều kiện mua bán theo K 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Chủ thể mua bán minh mẫn, tỉnh táo và tự nguyện; VPCC không nhận được văn bản ngăn chặn giao dịch của Cơ quan có thẩm quyền liên quan đến các QSD đất chuyển nhượng. VPCC không đồng ý huỷ 02 HĐCNQSDĐ; đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Bản án sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; các Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ đề ngày 16-01-2023, số công chứng 413, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC số 1 tỉnh Tây Ninh; giữa anh L và anh H, chị G1; đối với phần đất DT 3.000m²; đất thửa số 403 TBĐ số 25; tại xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ đề ngày 31-01-2023, số công chứng 444 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Bùi Quốc T3; giữa chị T,

anh L và anh H, chị G1; đối với phần đất DT 3.062,1m², đất thửa số 402, TBĐ số 2; tại xã T, Huyện D. tỉnh Tây Ninh.

Anh H và chị Giàu c nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký QSD đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ”.

HĐCNQSDĐ đề ngày 04-02-2023, số công chứng 527 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Bùi Quốc T3; giữa chị T, anh L và ông Đ, bà N1 vô hiệu.

Chị T, anh L tiếp tục được quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với phần đất DT 288,3m²; đất thửa số 1073, TBĐ số 10; tại xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Chị T, anh L có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại QSD theo quy định của pháp luật.

3. Buộc chị T và anh L liên đới trả cho bà N1 và ông Đ số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Bản án còn quyết định chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 - 10 - 2023, bà Lê Thị G, bà Võ Thị Mỹ H1, bà Nguyễn Thị Ú, bà Trịnh Thị T6; có đơn kháng cáo đề nghị huỷ HĐCNQSDĐ của anh H, chị G1.

Ngày 02-10-2023, chị T, anh L có đơn kháng cáo, cùng yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21-9-2023, bà N1, ông Đ có đơn kháng cáo yêu cầu không huỷ HĐCNQSDĐ của vợ chồng bà N1, ông Đ.

Tại phiên tòa:

+ Các đương sự kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của vợ chồng chị T, anh L; bà G, bà H1, bà T6, bà Ú. Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Đ, bà N1; sửa bản án sơ thẩm. Công nhận HĐCNQSDĐ của vợ chồng ông Đ, bà N1. Tuyên bố HĐCNQSDĐ của vợ chồng anh H và vợ chồng chị T vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của các đương sự:

[1.1] Ngày 10-9-2022, giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng chị T có xác lập giao dịch chuyển nhượng đất DT 289,0m², thửa đất số 208, TBĐ số 10; tại xã T,

huyện D trị giá 7.000.000.000 đồng, có lập Hợp đồng đặt cọc (viết tắt HĐĐC) số tiền 3.000.000.000 đồng, đến ngày 20-10-2022 đặt cọc tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng; Như vậy, vợ chồng ông Đ đã đặt cọc tổng số tiền 5.000.000.000 đồng, số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại đã được giao nhận tại VPCC vào ngày 04-02-2023 khi các bên lập HĐCNQSD đất; đến nay vợ chồng ông Đ đã được cấp GCNQSD đất; vợ chồng ông Đ chứng minh được nguồn tiền mua đất cụ thể: Chị C giao cho bà N1 (vợ ông Đ2) số tiền 1.500.000.000 đồng từ nguồn tiền của chị T8 từ Mỹ gửi về, bà N1 vay tại ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 11-01-2022, vay của chị C số tiền 900.000.000 đồng, vay của bà T9 số tiền 2.000.000.000 đồng; nhờ bà T9 chuyển khoản trả nợ cho bà T5 số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại của vợ chồng ông Đ dành dụm. Hiện nay, vợ chồng ông Đ đã được Sở TN&MT tỉnh T cấp GCNQSDĐ.

[1.2] Ngoài ra, giữa vợ chồng anh H và vợ chồng chị T có xác lập giao dịch chuyển nhượng QSD đất vào ngày 16-01-2023; đối với 02 thửa đất số 402, 403; DT trên 6.000m²; đất Lúa có trồng cây Sầu riêng, tổng giá trị chuyển nhượng 3.700.000.000 đồng; đất có GCNQSDĐ do Nhà nước cấp cho vợ chồng chị T; các bên đã lập HĐĐC số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày 16-01-2023, các bên lập HĐCNQSDĐ tại VPCC thửa đất thứ 1, ngày 31-01-2023 tiếp tục lập HĐCNQSD đất thửa đất thứ 2; sau đó vợ chồng anh H quản lý và sử dụng đất từ ngày 16-01-2023 đến nay, được chủ đất giáp ranh xác định, nhưng anh H không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên. Đến tháng 8-2023, Cơ quan THA có văn bản kê biên 2 thửa đất này.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, chị T trình bày: Thời điểm bán đất; vợ chồng chị T đang trả tiền lãi hàng tháng cho các bà G, H1, T6, Ú; từ tháng 02-2023 thì chị T ngưng trả tiền lãi, đã được các đương sự thừa nhận.

[2] Như vậy, HĐCNQSD đất giữa vợ chồng chị T và vợ chồng ông Đ, anh H đều có thật, các bên mua đất đã chứng minh được nguồn tiền mua đất. Đối với vợ chồng chị T cũng chứng minh được dùng số tiền bán đất để trả nợ cho bà T5 2.000.000.000 đồng, trả nợ cho ông Ú 1.700.000.000 đồng, trả nợ cho ông D 870.000.000 đồng, trả tiền lãi hàng tháng cho các bà G, H1, Ú và T6 đến tháng 02-2023 ngưng. Toà án sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự không có thật, tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ là không đúng.

[3] Đối với HĐCNQSD đất của vợ chồng anh H và vợ chồng chị T; Mặc dù thời điểm các bên lập HĐCNQSDĐ được Công chứng, đất của vợ chồng chị T không bị kê biên, không bị tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; vợ chồng anh H chuyển nhượng QSD đất nhưng không thực hiện trình tự, thủ tục pháp luật quy định; sau khi công chứng, không đăng ký QSD đất tại Văn phòng đăng ký đất đai để sang tên quyền sử dụng đất; do đó khi Cơ quan THADS xác minh tài sản của vợ chồng chị T để

THA theo các QĐ của Toà án thì đất của vợ chồng chị T vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng nên phải bị cưỡng chế kê biên; do đó HĐCNQSD đất giữa vợ chồng chị T và vợ chồng anh H bị vô hiệu; Toà án sơ thẩm công nhận HĐCNQSDĐ của vợ chồng anh H có hiệu lực là không có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh H có ý kiến, nếu HĐCNQSDĐ bị vô hiệu phải huỷ, yêu cầu vợ chồng chị T trả số tiền 3.700.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng chi phí đầu tư, được vợ chồng chị T đồng ý, nhưng vợ chồng anh H yêu cầu được quyền ưu tiên thanh toán không phù hợp pháp luật;

[4] Từ những tình tiết đã nêu, chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng chị T; chấp nhận kháng cáo của của bà G, bà H1, bà T6, bà Ú; vợ chồng ông Đ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

[5.1] Các bà G, bà T6, H1 và Ú được Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện huỷ HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng chị T và vợ chồng anh H nên không phải chịu án phí;

[5.2] Các bà G, T6, H1 và Ú yêu cầu khởi kiện huỷ HĐCNSĐĐ giữa vợ chồng chị T và vợ chồng ông Đ không được Toà án chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

[5.3] Chị T, anh L phải chịu số tiền 76.300.000 (bảy mươi sáu triệu, ba trăm ngàn) đồng.

[5.4] Anh H và chị G1 phải chịu số tiền 600.000 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L;

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị G, Võ Thị Mỹ H1, Trịnh Thị T6 và Nguyễn Thị Ú đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L;

Chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị N1, ông Võ Văn Đ đối với yêu cầu cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Đ, bà Đoàn Thị N1 với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L;

Căn cứ các Điều 131, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L “Về việc tranh chấp dân sự liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L “Về việc tranh chấp dân sự liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”;

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-01-2023, số công chứng 413, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C2 tỉnh Tây Ninh; giữa anh Đỗ Thanh L, chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1; đối với diện tích 3.000m², đất thửa số 403, Tờ bản đồ số 25; tại xã T, huyện D vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31-01-2023, số công chứng 444 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3; giữa chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L và anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1; đối với diện tích 3.062,1m², đất thửa số 402, Tờ bản đồ số 25; tại xã T, Huyện D vô hiệu.

5. Công nhận diện tích 3.000m², đất thửa số 403, Tờ bản đồ số 25 và diện tích 3.062,1m², đất thửa số 402, Tờ bản đồ số 25; cùng địa chỉ: xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; thuộc quyền sử dụng, sở hữu của anh Đỗ Thanh L, chị Nguyễn Thị Cẩm T. Anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 có nghĩa vụ giao cho anh L, chị T diện tích 3.000m², đất thửa số 403 và diện tích 3.062,1m², đất thửa số 402; cùng Tờ bản đồ số 25; cùng địa chỉ: xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Buộc anh Đỗ Thanh L, chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho anh H, chị G1 số tiền 3.800.000.000 (ba tỷ, tám trăm triệu) đồng.

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

7. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-02-2023, số công chứng 527 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3; giữa chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L và ông Võ Văn Đ, bà Đoàn Thị N1; đối với diện tích 288,3m² đất, thửa số 1073, Tờ bản đồ số 10; địa chỉ: xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

8. Chi phí tố tụng:

8.1. Buộc chị Nguyễn Thị Cẩm T và anh Đỗ Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị G số tiền 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

8.2 Bà Lê Thị G phải chịu số tiền 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ghi nhận đã nộp.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Lê Thị G phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm) đồng. Căn cứ các Biên lai thu số 0013080 ngày 21-02-2023 và Biên lai thu số 0013079 ngày 21-02-2023 và Biên lai thu số 0013089 ngày 23-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC; bà G được khấu trừ và được trả lại số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

9.2. Chị Nguyễn Thị Cẩm T, anh Đỗ Thanh L phải chịu số tiền 76.300.000 (bảy mươi sáu triệu, ba trăm ngàn) đồng.

9.3. Anh Đặng Hải H, chị Võ Ngọc G1 phải chịu số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng; căn cứ Biên lai thu số 0013599 ngày 15-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC; ghi nhận đã nộp.

10. Án phí phúc thẩm dân sự: Các đương sự không phải chịu án phí; Hoàn trả lại tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng cho bà G, bà T6, bà H1, bà Ú; ông Đ, bà N1; chị T, anh L; theo các Biên lai thu số 0013906, 0013907, 0013908, 0013905 cùng ngày 04/10/2023; số 0013830 ngày 21/9/2023, số 0013859 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự; 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 căn cứ các Điều 6, 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện căn cứ Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS DMC.
- TAND h.DMC;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
- Lưu hồ sơ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thanh Minh Châu

