

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 323/2023/DS-PT

Ngày: 02/6/2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân**.

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Giàu**;
Ông **Võ Thanh Bình**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Thành** – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 5, ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 527/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2023/QĐ-PT ngày 21/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc V**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 149, ấp A, xã Đ, Tp.M, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc V: Bà **Dương Thị Kim L**, sinh năm 1972 (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/4/2022). (có mặt)

Địa chỉ: Số 28, ấp H, xã M, Tp. M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà **Trần Thu T**, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Số 84, Ấp 5, xã Đ, Tp. M, tỉnh Tiền Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Võ Trọng K** - Văn phòng luật sư Võ Trọng K thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Số 20 N, Phường 1, Tp.M, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ **Bà Bùi Thị M**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 86, Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Bà Dương Thị Kim L**- sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Số 28, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2020)

2/ **Văn phòng công chứng C**.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Bạch Văn H**- Trưởng văn phòng. (xin vắng)

Địa chỉ: Đường A, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/ **Chi cục thi hành án dân sự thành phố M**.

Trụ sở: Ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Tạ Thanh T**- chức vụ: Chi cục trưởng.

Đại diện uỷ quyền: **Bà Trần Thu B**- chức vụ: Chấp hành viên. (có mặt)

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 07/12/2021).

4/ **Bà Trần Thu H** – sinh năm 1961; (xin vắng)

Địa chỉ: Số 243, Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5/ **Anh Phạm Hữu Đ** – sinh năm 1982; (xin vắng)

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6/ **Bà Nguyễn Thị X** – sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7/ **Chị Nguyễn Cẩm L** – sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 94 Tổ 5, Khu phố 2, Phường 10, thành phố M, Tiền Giang.

8/ **Anh Lê Thành S** – sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9/ **Bà Dương Liễu Đ** – sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 172, Ấp 4, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

10/ **Anh Phạm Văn T** – sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11/ **Bà Dương Thị T** – sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 83, Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

12/ **Bà Phan Thị M** - sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 261, Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của bà X, chị L, anh S, bà Đ, anh T, bà T và bà M: **Anh Nguyễn H A** – sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Số 25/1, Đ, Phường 5, Tp.M, Tiền Giang.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 07, 09, 12 và ngày 15/6/2021).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn Trần Thu T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, bà Dương Liễu Đ, bà Dương Thị T, bà Phan Thị M, bà Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Cẩm L, anh Phạm Văn T, anh Lê Thành S.

- **VKSND thành phố M kháng nghị.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

* Bà Dương Thị Kim L- đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc V trình bày:

Ngày 07/8/2020, ông Trần Quốc V có nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thu T thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.130,3m² tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng chuyển nhượng lập thành văn bản và Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2020. Theo thỏa T giữa ông V và bà T, giá chuyển nhượng thực tế là 1.520.000.000 đồng, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông V đã giao cho bà T số tiền 1.220.000.000 đồng và nhận quản lý canh tác đất, có lập biên nhận giao tiền ngày 07/8/2020. Số tiền 300.000.000 đồng còn lại, ông V sẽ giao cho chị T khi hoàn tất việc sang tên. Trong quá trình thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất 75 đã bị Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố M nên ông V không tiến hành thủ tục sang tên theo quy định.

Nay, ông V yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6388 ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C giữa ông V và bà T; đồng thời, ông V yêu cầu bà Trần Thu T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 07/8/2020 để ông V hoàn tất thủ tục chuyển quyền theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đồng ý tiếp tục giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà T theo thỏa T. Để đảm bảo thi hành án, ông V đã yêu cầu và được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đất có diện tích 1.130,3m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông V không đồng ý vì quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà T là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên ông V không đồng ý hủy hợp đồng công chứng số 6388 ngày 07/8/2020 tại văn phòng Công chứng C.

* Bị đơn bà Trần Thu T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T không đồng ý vì trước đây bà T có mượn của bà Bùi Thị M số tiền 536.000.000 đồng là tiền góp và tiền hui. Ngày 26/3/2019, bà M yêu cầu bà T đến Văn phòng công chứng số 1 để ký hợp đồng vay số tiền trên. Ngày 13/01/2020, bà M đã làm sẵn hợp đồng mua bán đất và buộc bà T ký chuyển nhượng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.130,3m² tọa lạc tại Ấp 5, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang với giá 1.500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đã ký, bà M đã giao cho bà T 700.000.000 đồng tiền đặt cọc đến khi bà M làm thủ tục sang tên sẽ giao tiếp 800.000.000 đồng nhưng thực tế sau khi ký hợp đồng bà M không giao khoản tiền cho bà T. Ngày 22/6/2020, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS16219 đối với thửa đất trên. Do công việc làm ăn không T lợi, bà T không đủ khả năng trả nợ cho bà M nên bà M đã buộc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Quốc V với giá ghi trong hợp đồng là 120.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng C vào ngày 07/8/2020. Sau khi ký hợp đồng, bà T không biết ông V là ai và ông V cũng không giao bất kỳ khoản tiền nào cho bà T.

Đến ngày 19/8/2020, bà M đã sử dụng vũ lực để uy hiếp bà T ký vào tờ biên nhận nhận tiền của ông Trần Quốc V với số tiền là 1.220.000.000 đồng, do lo sợ nên bà T đã ký vào tờ nhận tiền và ngay sau đó có trình báo anh M là Công an Đ và gửi Đơn tố cáo đến Công an thành phố M vào ngày 14/9/2020. Do đó, nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông Trần Quốc V vào ngày 07/8/2020 do bị ép buộc và ông V không thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng; đồng thời bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy.

* Bà Dương Thị Kim L - đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị M trình bày:

Bà M và bà T có quan hệ vay tiền theo hợp đồng ngày 26/3/2019 với số tiền 536.000.000 đồng và bà T có nhận của bà M số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán đất ngày 13/01/2020. Tổng cộng, bà T nợ bà M số tiền là 1.236.000.000 đồng. Sau đó, giữa bà M, ông V và bà T có sự thỏa T, bà M đồng ý không tiếp tục Hợp đồng mua bán đất với bà T để bà T chuyển nhượng phần đất trên cho ông V với giá 1.520.000.000 đồng. Do đó, ngày 07/8/2020, bà T và bà M đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng C công chứng số 6387, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời trong ngày 07/8/2020, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Ông V đã giao cho bà T 1.220.000.000 đồng, sau khi nhận tiền bà T đã giao số tiền trên cho bà M để trả nợ, số tiền chênh lệch 16.000.000 đồng bà M đồng ý giảm bớt cho bà T xem như bà T trả hết nợ cho bà M. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V, bà M không ép buộc bà T ký vào hợp đồng cũng như tờ biên nhận tiền của ông V, nên bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với ông V.

* Ông Bạch Văn H- đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng C trình bày:

Văn phòng công chứng đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 07/8/2020 theo đúng quy định của pháp luật và Văn phòng công chứng đã gửi toàn bộ hồ sơ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T cho Tòa án theo quy định. Đối với việc tranh chấp giữa ông V và bà T, Văn phòng công chứng C không có ý kiến. Đồng thời ông Hùng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S, bà Dương Liễu Đ, ông Phạm Văn T, bà Dương Thị T, bà Phan Thị M trình bày:

Các ông bà là người được thi hành án của bà Trần Thu T. Cụ thể:

- Quyết định số 39/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 550.000.000 đồng.

- Quyết định số 37/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 37/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Nguyễn Cẩm L số tiền 101.675.000 đồng.

- Quyết định số 47/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Lê Thành S số tiền 180.000.000 đồng.

- Quyết định số 40/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 33/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Dương Liễu Đ số tiền 350.000.000 đồng.

- Quyết định số 48/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 34/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Phạm Văn T số tiền 354.672.500 đồng.

- Quyết định số 38/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 35/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Dương Thị T số tiền 100.000.000 đồng.

- Quyết định số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 38/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Phan Thị M số tiền 150.000.000 đồng.

Tổng số tiền mà bà T phải thi hành án cho các ông bà với số tiền là 1.786.374.000 đồng. Quá trình thi hành án, Chi cục thi hành án xác định bà T chỉ có tài sản là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.130,3m² tọa lạc tại Ấp 5, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS16219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thu T đứng tên ngày 22/6/2020. Ngoài tài sản trên, bà T không còn tài sản nào khác. Tuy nhiên thửa đất này bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông V với số tiền là 1.520.000.000 đồng vào ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C. Số tiền chuyển nhượng này, bà T không sử dụng để trả nợ cho những người được thi hành án. Hành vi của bà T có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Hiện tại thửa đất này, bà T vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất và đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố M ban hành Công văn số 173/CCTHADS về việc ngăn chặn không cho chuyển dịch đối với tài sản trên (BL 58).

Do đó, các ông bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V đối với là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.130,3m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS16219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thu T đứng tên ngày 22/6/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu H trình bày:

Bà là người được thi hành án đối với bà T theo Quyết định số 35/2020/QĐST-DS ngày 19/11/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 110/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Trần Thu H số tiền 170.000.000 đồng. Nay với yêu cầu của ông V, bà không đồng ý, bà đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà T vì đây là tài sản duy nhất của bà T. Do bận công việc nên bà đề nghị Toà án cho bà vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Đ trình bày:

Ông là người được thi hành án đối với bà T theo Quyết định số 57/2020/QĐST-DS ngày 09/12/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 178/QĐ-CCTHADS ngày 09/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Phạm Hữu Đ số tiền 80.000.000 đồng. Nay với yêu cầu của ông V, ông không đồng ý, ông đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà T vì đây là tài sản duy nhất của bà T. Do bận công việc nên ông đề nghị Toà án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Bà Trần Thu B – đại diện uỷ quyền của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M trình bày:

Chi cục thi hành án đang thụ lý thi hành 09 Bản án, quyết định của Toà án nhân dân thành phố M và đã ra quyết định thi hành án. Cụ thể:

- Bản án số 39/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 39/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền 550.000.000 đồng.

- Bản án số 37/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 37/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Nguyễn Cẩm L số tiền 101.675.000 đồng.

- Bản án số 47/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Lê Thành S số tiền 180.000.000 đồng.

- Bản án số 40/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 33/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Dương Liễu Đ số tiền 350.000.000 đồng.

- Bản án số 48/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 34/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Phạm Văn T số tiền 354.672.500 đồng.

- Bản án số 38/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 35/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Dương Thị T số tiền 100.000.000 đồng.

- Bản án số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 38/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Phan Thị M số tiền 150.000.000 đồng.

- Bản án số 35/2020/QĐST-DS ngày 19/11/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 110/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho bà Trần Thu H số tiền 170.000.000 đồng.

- Bản án số 57/2020/QĐST-DS ngày 09/12/2020 của Toà án nhân dân thành phố M và Quyết định thi hành án số 178/QĐ-CCTHADS ngày 09/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M với nội dung: Buộc bà Trần Thu T trả cho ông Phạm Hữu Đ số tiền 80.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà Trần Thu T phải thi hành án cho người được thi hành án là 2.036.347.500 đồng và 43.763.000 đồng tiền án phí.

Căn cứ theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự có hiệu lực kể từ ngày 01/5/2020 quy định:

“1. Trường hợp tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà phát sinh các giao dịch liên quan đến tài sản đó thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án. Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó.

Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp có giao dịch về tài sản kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên không kê biên tài sản mà thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và có văn bản thông báo cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để phối hợp tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.”

Tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao quy định: “1. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án.”.

Chấp hành viên căn cứ theo quy định khi thụ lý hồ sơ đã xác minh tài sản của bà Trần Thu T xác định bà T chỉ có tài sản là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.130,3m², tọa lạc tại ấp 5, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS16219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thu T đứng tên ngày 22/6/2020. Ngoài tài sản trên, bà T không còn tài sản nào khác. Trường hợp bà Trần Thu T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 07/8/2020 đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 12/8/2020 và ngày 17/8/2020 có quyết định ngăn chặn việc chuyển nhượng của Toà án nhân dân thành phố M. Hiện tại, bà T vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất.

Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung M số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành M số điều của Luật thi hành án dân sự có hiệu lực từ ngày 01/5/2020 và Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, đối với yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Chi cục thi hành án dân sự thành phố M đề nghị

Toà án tuyên bố giao dịch vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng C vào ngày 07/8/2020 có số công chứng 6388, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Vì đó là tài sản duy nhất của bà Trần Thu T nên cần phải đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với những Bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nêu trên.

* Người làm chứng ông Châu Thanh H trình bày:

Ông là bạn bè với bà T, đối với ông V thì ông không có mối quan hệ quen biết. Vào khoảng tháng 08/2020, ông có hẹn bà T uống cà phê tại xã Đ, thành phố M. Khi đến quán được 20 phút thì bà M, chồng bà M, anh Nguyễn Phong T và hai người khác cùng ngồi vào bàn uống cà phê chung. Ngồi được 10 phút thì giữa bà M và bà T xảy ra cự cãi về chuyện giấy tờ (không rõ nội dung giấy tờ gì) nên ông đã qua bàn khác ngồi riêng. Khi hai bên cự cãi, ông có thấy bà M đưa tờ giấy cho bà T ký tên nhưng ông không biết giấy tờ gì, có nhờ ông làm chứng nhưng ông không đồng ý nên có yêu cầu anh Nguyễn Phong T ký tên làm chứng. Khi ký tên, ông không thấy có việc giao nhận tiền giữa các bên và cũng không có mặt của ông V. Hai bên cự cãi khoảng 15-20 phút thì nhóm của bà M ra về, ông và bà T ngồi lại tiếp tục uống cà phê khoảng 15-20 phút sau thì ông ra về.

* Người làm chứng anh Nguyễn Phong T trình bày:

Anh là bạn của bà T và ông V. Trước ngày ký tên vào biên nhận, bà T có điện thoại rủ anh bữa sau đi cà phê. Sáng ngày sau, bà T chạy xe gắn máy đến nhà anh và cùng anh đến Văn Phòng công chứng C ở đường Ấp Bắc. Tại Văn phòng công chứng, anh thấy bà T và anh V làm thủ tục công chứng. Sau khi công chứng, anh, bà T và anh V ra quán cà phê trước phòng công chứng C, anh V giao tiền cho bà T và cùng ký tên vào biên nhận ngày 07/8/2020. Bà T có nhờ anh ký tên vào với tư cách người làm chứng. Chữ ký và chữ viết Phong T tại Biên nhận ngày 07/8/2020 là chữ viết, chữ ký của anh.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L— đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông V và bà T; yêu cầu bà T giao thửa đất 75 cho ông V, ông V đồng ý trả cho bà T số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng và giá trị tài sản gắn liền với thửa đất 75 với số tiền là 72.640.000 đồng, tổng cộng 372.640.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Toà án xem xét Công văn số 173/CCTHADS ngày 31/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 147, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 124, 127, 407, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; các Điều 167, 168, 169 và 188 Luật đất đai; điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V đối với bà Trần Thu T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thu T có nghĩa vụ giao cho ông Trần Quốc V thửa số 75, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1130.3m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 1130.3m²) đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS16219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/6/2020 cho bà Trần Thu T. Thửa đất tọa lạc tại Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 12; Phía Nam giáp thửa đất 21; Phía Đông giáp bờ đê của rạch Hóc Đùng; Phía Tây giáp đường bê-tông và thửa đất 17 (Có sơ đồ đất kèm theo).

- Buộc ông Trần Quốc V có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thu T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 300.000.000 đồng và giá trị tài sản, cây trồng gắn liền với đất với số tiền là 72.640.000 đồng. Tổng cộng là 372.640.000 đồng (Ba trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Ông Trần Quốc V được quyền sở hữu tài sản và cây trồng gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01.

- Việc giao đất và giao tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Quốc V có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thu T đối với ông Trần Quốc V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S, bà Dương Liễu Đ, ông Phạm Văn T, bà Dương Thị T và bà Phan Thị M về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M bị hủy bỏ khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.

5. Kiến nghị Cơ quan thuế tiến hành truy thu thuế trên giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.520.000.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thu T phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định.

7. Về án phí:

Bà Trần Thu T phải nộp 18.632.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002367 ngày 09/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M nên bà Trần Thu T phải nộp tiếp 18.332.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Quốc V số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001993 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Bà Nguyễn Thị X, bà Dương Liễu Đ, bà Dương Thị T và bà Phan Thị M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S và ông Phạm Văn T mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0004366, 0004365 và 0004364 ngày 02/11/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10/11/2022 bà Trần Thu T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T.

* Ngày 15/11/2022 ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L, bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Ngày 21/11/2022, bà Trần Thị Thu B— đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M có đơn kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T là vô hiệu.

* Ngày 22/11/2022, VKSND thành phố M có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS đề nghị TAND tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DSST ngày 09/11/2022 của TAND thành phố M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Quốc V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 07/8/2020 giữa ông với bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

- Những người kháng cáo bà Trần Thu T, ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L, bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V với bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Đại diện VKSND tỉnh Tiền Giang giữ nguyên kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 22/11/2022 của VKSND thành phố M, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DSST ngày 09/11/2022 của TAND thành phố M.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thu T: Hoàn toàn đồng ý với nội dung kháng nghị của VKSND thành phố M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 là vô hiệu do giả tạo về giá (giá thực tế 1.520.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chỉ có 120.000.000 đồng) nhằm mục đích trốn thuế và trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Phía bà T chưa nhận tiền chuyển nhượng của ông V và có người làm chứng. Bà M cho rằng có thỏa T tay ba giữa bà M, bà T, ông V về việc bà T bán đất cho ông V để lấy tiền trả nợ cho bà M, tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh. Hợp đồng các bên cho đến nay vẫn chưa hoàn thành nên không có giá trị. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 124 và 407 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2022 giữa ông V với bà T là vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu T với ông Trần Quốc V được công chứng tại Văn phòng công chứng C ghi giá 120.000.000 đồng, trong khi hai bên thống nhất giá thực tế là 1.520.000.000 đồng, là nhằm mục đích trốn thuế. Hành vi của bà T có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu là chưa phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông V phải chịu án phí mà lại buộc bà T chịu án phí là không phù hợp và vi phạm quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bà Nguyễn Thị X, bà Dương Liễu Đ, bà Dương Thị T và bà Phan Thị M có phải chịu hay không chịu án phí hay các đương sự này được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là thiếu sót. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C do ông Bạch Văn H đại diện theo pháp luật, bà Trần Thu H, ông Phạm Hữu Đ vắng mặt và có đơn xin vắng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V với bà Trần

Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp; bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L, bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên là vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có cơ sở theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Quốc V với bị đơn bà Trần Thu T là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thu T, ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L, bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 22/11/2022 của VKSND thành phố M là đúng quy định tại các Điều 278, 279, và 280 BLTTDS nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của VKSND thành phố M Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, HĐXX có đủ cơ sở kết luận nội dung, diễn biến vụ án như sau:

- Quá trình làm ăn bà T có nợ tiền của bà M. Đến ngày 26/3/2019 hai bà chốt nợ là 536.000.000 đồng và có ra văn phòng công chứng số 1 để ký xác nhận nợ vay (bl 35).

- Ngày 13/01/2020 bà T ký giấy tay bán thửa đất số 75 tờ bản đồ số 01, diện tích 1.130,3 m² cho bà M với giá 1.500.000.000 đồng. Bà M có đưa trước cho bà T tiền đặc cọc 700.000.000 đồng. Tại thời điểm này thửa đất trên đã được TAND thành phố M chia cho bà T theo bản án hôn nhân số 169/2019/ HNGĐ-ST ngày 04/10/2019 (bl 69-71), nhưng bà T chưa làm thủ tục sang tên nên đất vẫn còn đứng tên anh Bùi Văn H (chồng bà T). Tuy nhiên bà T cho rằng chưa có nhận số tiền đặc cọc 700.000.000 đồng này.

- Đến ngày 22/6/2020 bà T được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận QSDĐ (bl 65). Bà T đồng ý giao giấy chủ quyền đất cho bà M giữ theo yêu cầu của bà M để đảm bảo việc mua bán đất mà hai bên đã thỏa T nên giữa các bên không hề có phát sinh tranh chấp.

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và giao cho bà M giữ, đến ngày 25/6/2020 bà T và bà M tiếp tục ra Văn phòng công chứng C để ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đúng mẫu quy định trên cơ sở giấy thỏa T bán đất ngày 13/01/2020 (bl 490). Do không đủ khả năng mua đất, bà M thỏa T bà T bán đất cho ông V với giá 1.520.000.000 đồng để có tiền trả cho bà. Bà T đồng ý nên đến ngày 07/8/2020 ông V cùng bà T, bà M đến Văn phòng công chứng C ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà bà T với bà M đã xác lập ngày 25/6/2020 (bl 488) và ngay sau đó ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lại với anh V cùng trong

M ngày (bl 13). Hồ sơ chuyển nhượng này có đầy đủ giấy xác nhận độc thân do bà T yêu cầu xác nhận, bản án ly hôn, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và bên cạnh chữ ký hai bên còn có cả dấu vân tay điểm chỉ của mỗi người nên bà T không thể chối bỏ.

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà T đã thừa nhận có ký tên vào tờ biên nhận nhận tiền đề ngày 07/8/2020 do ông V cung cấp cho Tòa án. Nội dung biên nhận thể hiện ông V nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất số 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.130,3 m² địa chỉ ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do bà T đứng tên với giá 1.520.000.000 đồng. Đưa trước 1.220.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng khi nào ra sổ hồng sẽ giao đủ. Bên bà T đã nhận đủ 1.220.000.000 đồng vào ngày 07/8/2020 (bl 14).

- Sau khi ký kết hợp đồng, bà T đã giao đất cho ông V quản lý, sử dụng. Chứng cứ chứng minh là sau khi được nhận đất ông V đã có tiến hành trồng 50 gốc cây dừa trên phần đất mua của bà T mà không hề bị ai ngăn cản (thể hiện tại biên bản thẩm định ngày 08/01/2021 của tòa án là trên đất tranh chấp có 50 cây dừa loại C do ông V mới trồng cách khoảng 03 tháng (bl 117). Hơn 03 tháng sau ngày được giao đất đến ngày 23/10/2020 Bà T mới được Chi cục thi hành án M tạm thời giao lại cho quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp khi cơ quan này tiến hành triển khai quyết định khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản tranh chấp của tòa án theo yêu cầu của ông Trần Quốc V cho đến nay (bl 742).

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền, nhận đất ông V tiếp tục tiến hành thủ tục sang tên thì được Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố M thông báo phần đất ông mua đang có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản người có nghĩa vụ của TAND thành phố M ban hành ngày 12/8/2020 theo yêu cầu của bà Hồng, bà Đ trong vụ án khác. Ngày 01/10/2020, ông V nộp đơn khởi kiện bà T ra tòa yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.130,3 m² giữa ông với bà T. Ông đồng ý giao tiếp 300.000.000 đồng còn lại cho bà T sau khi được cấp sổ hồng (bl 18). Đơn kiện của ông V được Tòa án thụ lý ngày 05/10/2020. Đến ngày 19/10/2020 TAND thành phố M có quyết định hủy bỏ Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ theo đơn yêu cầu của bà Hồng, bà Đ. Cùng ngày 19/10/2020 ông V có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “kê biên tài sản đang tranh chấp” để đảm bảo quyền lợi cho ông (bl 56). Đến ngày 21/10/2020 TAND thành phố M có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của ông V (bl 61). Đến ngày 31/5/2021 Chi cục thi hành án thành phố M lại tiếp tục có văn bản số 173/CCTHADS gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M ngăn chặn chuyển dịch tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp.

[5.2] Xét các ý kiến phản đối và yêu cầu của bà T:

- Bà T không thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà M vào ngày 25/6/2020; cũng không thừa nhận có ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà M vào ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C. Tuy nhiên phía công chứng đã cung cấp đầy đủ hồ sơ lưu trữ công chứng 02 hợp đồng nói trên cho tòa án. Ngoài ra bên cạnh chữ ký của bà T còn có dấu vân tay điểm chỉ. Bà T có

yêu cầu giám định chữ ký và dấu vân tay nhưng sau đó rút yêu cầu nên ý kiến không thừa nhận có ký 02 hợp đồng nói trên của bà T là không có căn cứ nên bác.

- Đối với ý kiến bà T cho rằng chưa có nhận 700.000.000 đồng đặt cọc của bà M theo thỏa T bán đất ngày 13/01/2020, HĐXX nhận thấy tại hợp đồng bán đất này có nội dung “có đưa trước tiền để đặt cọc cho chị T (bên A) với số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) để làm thủ tục hồ sơ sang tên phần đất trên” và đoạn dưới có nội dung “Khi bên A nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bên B thì có trách nhiệm giao giấy tờ đất mang tên Bùi Văn H cho bên B để tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bên A” (bl 33). Trên thực tế, sau khi bà T làm thủ tục và được cấp giấy thì bà M lại là người giữ giấy tờ đất mà không hề bị phía bà T tranh chấp hay phản đối. Ngoài ra, kể từ ngày ký giấy thể hiện bà M có đưa trước tiền đặt cọc 700.000.000 đồng để mua đất, sau đó khi được cấp giấy đất bà T tiếp tục giao giấy cho bà M giữ; sau đó bà T tiếp tục ra công chứng giao kết hợp đồng chính thức hợp đồng chuyển nhượng đất với bà M; sau đó bà T tiếp tục ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với bà M để ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mới cho ông V và ký vào biên nhận nhận tiền của ông V. Suốt chuỗi sự kiện liên quan với nhau diễn ra trong thời gian dài (từ 13/01/2020 đến 07/8/2020) nhưng phía bà T không hề có bất kỳ dấu hiệu gì phát sinh tranh chấp cho tới khi ông V khởi kiện bà T ra tòa (ý kiến phản đối của bà T chỉ bắt đầu xuất hiện sau khi tòa án M thụ lý vụ án của ông V kiện bà). Do đó ý kiến bà T cho rằng chưa có nhận 700.000.000 đồng đặt cọc của bà M là không có cơ sở nên bác.

- Về ý kiến luật sư và bà T cho rằng bị bà M ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông V và không có ra công chứng; bà không hề có nhận tiền của ông V nhưng bị bà M đe dọa ép ký vào biên nhận nhận tiền vào ngày 19/8/2020 có anh H làm chứng. Nhận thấy:

+ Tại phiên tòa lần đầu tiên ngày 12/5/2021 khi chủ tọa hỏi bà T “Khi chị ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì có ai ép buộc chị không?”. Bà T trả lời “tôi tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” (bl 184). Từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V giao tiền, nhận đất sử dụng mà giữa các bên không hề phát sinh tranh chấp gì cho tới khi ông V khởi kiện bà T ra tòa.

+ Tại biên bản hòa giải lần đầu ngày 26/11/2020 (bl 156) bà T cũng thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C và có ký tên vào biên nhận nhận tiền đề ngày 07/8/2020. Nội dung thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền 1.220.000.000 đồng. Bà T cho rằng bị đe dọa, ép buộc ký vào biên nhận nhận tiền và ký vào ngày 19/8/2020 nhưng không đưa ra được bằng chứng gì để chứng minh. Lời anh H khai có chứng kiến M lần vợ chồng chị M và bà T có cự cãi và sau đó chị T có ký vào tờ giấy gì đó do bà M đưa tại M quán cà phê ở xã Đ nhưng anh không nhớ ngày cụ thể và cũng không biết giấy mà bà T ký là tờ giấy gì. Trong khi biên nhận nhận tiền mà bà T thừa nhận có ký tên do anh V cung cấp cho tòa án lại thể hiện ngày ký tên nhận tiền là ngày 07/8/2020. Do đó không có căn cứ xác định tờ giấy bà T ký mà anh H đã đề cập đến ở trên chính là tờ biên nhận nhận tiền đề ngày 07/8/2020. Ngoài ra kể từ khi ký biên nhận nhận tiền ngày 07/8/2020 cho đến khi ông V khởi kiện bà ra tòa, bà T không hề có bất kỳ hành động, lời nói nào phản

đôi biên nhận ngày 07/8/2020 nói trên nên ý kiến của bà cho rằng bị đe dọa là không có căn cứ.

* Từ các phân tích trên, cho thấy ý kiến luật sư và bà T cho rằng bị bà M ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông V và không có ra công chứng; bà T không hề có nhận tiền của ông V nhưng bị bà M đe dọa ép ký vào biên nhận nhận tiền ngày 07/8/2020 là không có căn cứ nên bác.

- Về ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng Bà M cho rằng có thỏa T tay ba giữa bà M, bà T, ông V về việc bà T bán đất cho ông V để lấy tiền trả nợ cho bà M, tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh. HĐXX nhận thấy ý kiến này của luật sư là không có cơ sở bởi lẽ bằng vào hành vi của các bên trên thực tế đã chứng minh cho điều bà M trình bày là đúng. Cụ thể tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/02/2022 bà T thừa nhận ngày 07/8/2020 bà T, bà M và ông V có đến Văn phòng công chứng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (b1 420-422). Nếu như không có sự đồng T của các bên về vấn đề trên thì bà T đã không đến Văn phòng công chứng C để ký tên hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký với bà M và ký lại hợp đồng mới chuyển nhượng cho ông V. Và đồng ý ký tên xác nhận vào biên nhận đã nhận tiền của ông V đưa mà không hề có phát sinh tranh chấp.

- Về ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T và kháng nghị của VKSND thành phố M cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu T với ông Trần Quốc V được công chứng tại Văn phòng công chứng C ghi giá chỉ 120.000.000 đồng, trong khi hai bên thống nhất giá thực tế là 1.520.000.000 đồng nên hợp đồng này là giả tạo do đó vô hiệu, HĐXX nhận thấy nếu đã là hợp đồng giả tạo thì phải che dấu M hợp đồng hoặc M giao dịch khác có nội dung hoàn toàn khác với nội dung hợp đồng bị coi là giả tạo thì mới thuộc trường hợp hợp đồng giả tạo. Trong vụ án này giao dịch thực tế bị che dấu vẫn là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất đó, cùng được ký kết bởi chính các chủ thể đó thì không thể nói hợp đồng trên là giả tạo được. Đây chỉ là việc khai không đúng giá thực tế nhằm mục đích trốn thuế chứ không phải là giả tạo, nên chỉ cần kiến nghị cơ quan thuế truy thu thuế và xử lý theo quy định pháp luật là đủ. Cần lưu ý rằng trong trường hợp các bên đương sự chuyển nhượng đất cho nhau với giá thấp hơn thực tế nhiều do có quan hệ anh em ruột thịt thì cơ quan thuế vẫn tính thuế theo khung giá nhà nước quy định. Mặt khác, cho dù hợp đồng công chứng nói trên có là giả tạo đi chăng nữa thì hợp đồng thực tế vẫn phát sinh hiệu lực theo điều 129 BLDS nên ý kiến luật sư và kháng nghị về nội dung này là không có căn cứ nên bác.

[5.3] Quá trình giải quyết tranh chấp giữa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà L, T, X, Đ, M, S, Đ, T, H với bà T tại tòa án cụ thể như sau:

- Vụ án Bà Nguyễn Cẩm L được tòa án thụ lý số 205/2020/TLST-DS ngày 21/8/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 37/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020.

- Vụ án Bà Dương Thị T được tòa án thụ lý số 206/2020/TLST-DS ngày 21/8/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 38/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020.

- Vụ án Bà Nguyễn Thị X được tòa án thụ lý số 201/2020/TLST-DS ngày 10/8/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 39/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020.

- Vụ án Bà Dương Liễu Đ được tòa án thụ lý số 203/2020/TLST-DS ngày 13/8/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 40/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020.

- Vụ án Bà Phan Thị M được tòa án thụ lý số 208/2020/TLST-DS ngày 01/9/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 42/2020/QĐST-DS ngày 18/9/2020.

- Vụ án ông Lê Thành S được tòa án thụ lý số 209/2020/TLST - DS ngày 01/9/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 47/2020/QĐST-DS ngày 25/9/2020.

- Vụ án anh Phạm Hữu Đ được tòa án thụ lý số 341/2020/TLST-DS ngày 10/11/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 57/2020/QĐST-DS ngày 9/12/2020.

- Vụ án anh Phạm Văn T được tòa án thụ lý số 210/2020/TLST-DS ngày 04/9/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 48/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020.

- Vụ án bà Trần Thu H được tòa án thụ lý số 251/2020/TLST-DS ngày 07/10/2020. Quyết định công nhận thỏa T số 35/2020/QĐST-DS ngày 19/11/2020.

* Qua kiểm tra đối chiếu, xác định vụ án được TAND thành phố M thụ lý sớm nhất là ngày 10/8/2020. Như vậy tại thời điểm bà M, bà T thỏa T bán đất cho anh V để bà T có tiền trả nợ cho bà M vào ngày 07/8/2020 thì bà T chưa hề bị ai tranh chấp khởi kiện ra tòa, chưa hề phát sinh nghĩa vụ phải thi hành án cho bất kỳ ai. Do đó các ông bà này cho rằng bà T có hành vi tẩu tán tài sản để né tránh nghĩa vụ thi hành án là hoàn toàn không có căn cứ.

Kết luận: Từ các phân tích tại các điểm [5.1], [5.2], [5.3] cho thấy, tại thời điểm anh V giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T ngày 07/8/2020 thì phần đất các bên chuyển nhượng không hề có phát sinh tranh chấp và đã được bà M giữ các giấy tờ liên quan để bảo đảm cho khoảng nợ 1.236.000.000 của bà T trước đó từ ngày 13/01/2020. Tại thời điểm này cũng không có bất kỳ ai kiện bà T ra tòa để yêu cầu trả nợ; cũng không hề có M quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào ngăn chặn việc chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất này, và cũng không hề có M bản án có hiệu lực hoặc M quyết định thi hành án nào đối với bà T. Giá trị chuyển nhượng 1.520.000.000 đồng là tương xứng với giá thị trường tại thời điểm đó vì giá trị theo thẩm định của tòa án sau đó 06 tháng (tháng 01/2021) là 1.582.000.000 đồng (bl 125). Thỏa T này được bà T tự nguyện đồng ý tiến hành các bước theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Bà T cũng đã nhận trước 1.220.000.000 đồng và giao đất cho ông V quản lý sử dụng. Thời điểm này tuy bà T còn có nợ nhiều người khác nhưng chưa hề phát sinh tranh chấp ra tòa. Số tiền bán phần đất trên cũng được sử dụng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của chính bà T cho bà M. Khi chưa có chủ nợ nào tranh chấp ra tòa yêu cầu bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì chủ nợ nào có được bảo đảm nợ bằng tài sản của con nợ thì pháp luật không cấm chủ nợ đó thỏa T bán tài sản đó để thu hồi nợ. Do đó ý kiến những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng bà T có hành vi tẩu tán tài sản nhằm né tránh nghĩa vụ thi hành án là hoàn toàn không có căn cứ nên yêu cầu độc lập của những người này là không có cơ sở nên bác. Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T ông V là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T với ông V vào ngày 07/8/2020 là hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật cần giữ nguyên. Các ông bà Trần Thu T, Lê Thành S, Phạm Văn T, Nguyễn Cẩm L, Nguyễn Thị X, Phan Thị M, Dương Thị T, Dương Liễu Đ và Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố M kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét nên bác. Kháng nghị của VKSND thành phố M đề nghị hủy bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được căn cứ để hủy án là không có cơ sở nên bác.

[6] Về phần án phí:

- Tại điểm a, khoản 3, Điều 27 nghị quyết số 326 của UBTVQH quy định “a) Trường hợp M bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và M bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch”. Xét nguyên đơn Trần Quốc Việc chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chị T chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, do đó chị T chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định.

- Tại điểm b, khoản 3, Điều 27 nghị quyết số 326 của UBTVQH quy định “b) Trường hợp M bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và M bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a, khoản 3, Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ”. Xét ông V còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả phần tiền còn lại và tài sản trên đất tổng cộng là 372.640.000 đồng cho bà T nên ông V phải chịu án phí đối với số tiền này theo quy định.

* Từ căn cứ trên, HĐXX chấp nhận M phản Kháng nghị của VKSND thành phố M về phần án phí.

[7] Đối với Công văn số 173/CCTHADS ngày 31/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, HĐXX nhận thấy:

- Quá trình giải quyết vụ án và theo yêu cầu của ông V, ngày 21/10/2020 Toà án nhân dân thành phố M đã ban hành Quyết định số 13/2020/QĐ-BPKCTT về việc kê biên tài sản đang tranh chấp để đảm bảo thi hành án cho ông V **cho đến khi có kết quả giải quyết tranh chấp của tòa án**. Thế nhưng đến ngày 31/5/2021 Chấp hành viên của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M lại ban hành Công văn số 173/CCTHADS về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M không ký thủ tục chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 75 đang tranh chấp **cho đến khi bà T thi hành xong nghĩa vụ thi hành án** là không phù hợp với quy định pháp luật cả về hình thức và nội dung. Trường hợp Chi cục thi hành án dân sự thành phố M không tự thu hồi hoặc hủy bỏ công văn trái pháp luật nói trên thì ông V có quyền khiếu nại và yêu cầu bồi thường (nếu có) để được giải quyết theo quy định pháp luật.

[8] Xét khiếu nại của bà T: sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 20/11/2022 bà T có đơn khiếu nại (bl 734) có nội dung:

- Khiếu nại ông Ngô H H chánh án TAND thành phố M có hành vi quyết định thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa trái pháp luật. Lý do vụ án trước đó giao thẩm phán Nguyễn Vĩnh Lộc. Ông Lộc không bị ai khiếu nại thắc mắc gì nhưng ông Huy lại quyết định thay đổi thẩm phán là có khuất tất.

- Khiếu nại bà Cao Thị Thu Thủy thẩm phán TAND thành phố M đã có hành vi xét xử không khách quan, vô tư, không công bằng xử ép bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Lý do không chịu hoãn phiên tòa theo yêu cầu bị đơn và người liên quan; Không chịu triệu tập ông Bạch Văn H trưởng Văn phòng công chứng C tham gia phiên tòa;

*** Nhận thấy:**

- Ngày 29/7/2022 TAND thành phố M đã ban hành quyết định số 123/2022/QĐXXDS-ST đưa vụ án tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” giữa ông Trần Quốc V với bà Trần Thu T ra xét xử vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 23/8/2022. Đến ngày 19/8/2022 thẩm phán Nguyễn Vĩnh Lộc có văn bản báo cáo Chánh án về việc nghi bị nhiễm bệnh Covid-19 xin được nghỉ cách ly tại nhà theo quy định và đề nghị phân công thẩm phán khác thay thế xét xử vụ án theo quyết định đã ban hành. Trên cơ sở đó ngày 19/8/2022, chánh án TAND thành phố M ký quyết định số 59/2022/QĐ-TA về việc phân công thẩm phán Cao Thị Thu Thủy tiến hành giải quyết vụ án. Quyết định trên là đúng theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 47 và khoản 3, Điều 197 BLTTDS nên khiếu nại của bà T cho rằng chánh án Ngô H Huy thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa trái pháp luật là không có cơ sở.

- Xét qua phân tích toàn diện vụ án như đã nói trên cho thấy cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T, ông V vào ngày 07/8/2020 là hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật. Khiếu nại của bà T cho rằng thẩm phán Cao Thị Thu Thủy đã có hành vi xét xử không khách quan, vô tư, không công bằng xử ép bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở. Đối với việc ông Bạch Văn H vắng mặt và có đơn xin vắng (bl 534) nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử là phù hợp khoản 1, điều 228 BLTTDS. Qua kiểm tra trình tự thủ tục xét xử sơ thẩm, nhận thấy thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng việc hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 233 BLTTDS. Do đó khiếu nại của bà T đối với bà Cao Thị Thu Thủy là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Kháng nghị của VKSND thành phố M đề nghị hủy bản án sơ thẩm của TAND thành phố M là không có căn cứ nên bác. Các ý kiến khác của luật sư là không có căn cứ như đã phân tích ở trên nên bác.

[10] Về án phí: bà Trần Thu T, ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Các ông bà Nguyễn Thị X, Phan Thị M, Dương Thị T, Dương Liễu Đ được miễn án phí sơ và phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông V, bà T, ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 228, Điều 229 và khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 127, 407, 500, 501, 502, 503 và khoản 2, Điều 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các Điều 167, 168, 169 và Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thu T, ông Lê Thành S, ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Cẩm L, bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Chấp nhận 01 phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS ngày 22/11/2022 của VKSND thành phố M về phần án phí.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V đối với bà Trần Thu T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thu T có nghĩa vụ giao cho ông Trần Quốc V thửa số 75, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.130,3m² (qua đo đạc thực tế có diện tích 1.130,3m²) đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS16219 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/6/2020 cho bà Trần Thu T. Thửa đất tọa lạc tại Ấp 5, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất 12; Phía Nam giáp thửa đất 21; Phía Đông giáp bờ đê của rạch Hóc Đùng; Phía Tây giáp đường bê-tông và thửa đất 17 (Có sơ đồ đất kèm theo).

- Buộc ông Trần Quốc V giao tiếp cho bà Trần Thu T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 300.000.000 đồng và giá trị tài sản, cây trồng trên đất là 72.640.000 đồng. Tổng cộng là 372.640.000 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Ông Trần Quốc V được quyền sở hữu tài sản và cây trồng gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01.

- Việc giao đất (bao gồm cả tài sản trên đất) và giao tiền thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Quốc V có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thu T đối với ông Trần Quốc V về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S, bà Dương Liễu Đ, ông Phạm Văn T, bà Dương Thị T và bà Phan Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V với bà Trần Thu T là vô hiệu.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M bị hủy bỏ khi Bản án này có hiệu lực pháp luật.

5. Kiến nghị Cơ quan thuế tiến hành truy thu thuế trên giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.520.000.000 đồng (M tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T được Văn phòng công chứng C công chứng số 6388, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thu T phải chịu 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) chi phí thẩm định.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Quốc V phải nộp 18.632.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001993 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, nên ông V còn phải nộp tiếp 18.332.000 đồng (mười tám triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

- Bà Trần Thu T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002367 ngày 09/11/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M. Bà T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị X, bà Dương Liễu Đ, bà Dương Thị T và bà Phan Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S và ông Phạm Văn T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0004366, 0004365 và 0004364 ngày 02/11/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M. Bà Nguyễn Cẩm L, ông Lê Thành S và ông Phạm Văn T đã nộp xong án phí sơ thẩm.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0023004 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Các ông bà Lê Thành S, Phạm Văn T và Nguyễn Cẩm L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0023011, 0023012, 0023013 cùng ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Các ông bà S, T và L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị X, bà Phan Thị M, bà Dương Thị T, bà Dương Liễu Đ. Chi cục thi hành án dân sự thành phố M không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 T thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân