TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 10/2021/DS-PT Ngày: 29 - 01 -2021 V/v Yêu cầu công nhận, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ
Các Thẩm phán: 1. Ông Hồ Văn Phụng
2. Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Mã Quế Khanh -Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 - 01 -2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2020/TLPT-DS, ngày 17 tháng 12 năm 2020, về việc "*Yêu cầu công nhận, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân TX X, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2020/QĐ-PT ngày 28-12-2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông NĐ, sinh năm 1969 (Có mặt)

2. Bà NĐ1, sinh năm 1978 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số 112, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*:

1. Ông BĐ. Địa chỉ: số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)
2. Bà BĐ1. Địa chỉ: số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của BĐ và BĐ1 : Ông PMT. Địa chỉ: Số hẻm x, ấp x, tt x, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

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

1. Bà NLQ. Địa chỉ: Số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chi: Ông PMT. Địa chỉ: Số hẻm x,

ấp x, tt x, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

2. Ông NLQ 1. Địa chỉ: Số 111, ấp Tân Trung, xã Long Bình, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3. Bà NLQ 2. Địa chỉ: Số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng măt)

4. Bà NLQ 3. Địa chỉ: Số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

5. Bà NLQ 4. Địa chỉ: Số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ 1, NLQ2, NLQ3: Bà NLQ 4. Địa chỉ: Số 111, ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

6. Ông NLQ 5. Địa chỉ: ấp 18, xã Tân Long, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

7. Bà NLQ 6. Địa chỉ: ấp 18, xã Tân Long, TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền củaNLQ 5 và NLQ 6 : Ông PMT. Địa chỉ: Số hẻm x, ấp x, tt x, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ủy ban nhân dân TX X, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của UBNDTX X: Ông NLQ 7 - Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường TX X, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 3, phường 1, TX X, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn: Ông BĐ và bà BĐ1 ; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 15/5/2018 âm lịch vợ chồng ông có cho vợ chồng BĐ, BĐ1 vay số tiền 300.000.000 đồng, đến ngày 20/10/2018 tiếp tục hỏi vay thêm số tiền 300.000.000 đồng.

Trong thời gian tháng 02/2019 vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng BĐ trả nợ nhưng vợ chồng BĐ không trả. Nên vợ chồng ông kiện vợ chồng BĐ ra Tòa, trong thời gian chờ giải quyết vụ án biết được vợ chồng BĐ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà NLQ (chị ruột BĐ) để nhằm mục đích tẩu tán tài sản khi thi hành án nên ông có làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc vợ chồng BĐ tẩu tán tài sản thì cơ quan chuyên môn có tạm ngưng việc cấp bằng khoán cho bà NLQ nhưng sau đó thì phía thi hành án cho rằng việc đăng ký quyền sử dụng đất cho NLQ đã vào sổ đăng ký rồi nên ông muốn giải quyết nhanh chóng vụ án sẽ yêu cầu thành vụ án khác vì vậy ông rút lại không yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn. Sau khi xử xong cơ quan thi hành án cho rằng phía vợ chồng BĐ không còn tại sản. nhưng ông được biết là vợ chồng BĐ từng có 02 thửa đất 341 và 649 do BĐ đứng tên nhưng BĐ cố tình đem đi làm thủ tục chuyển nhượng cho NLQ đứng tên nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông cụ thể:

Giá chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên chỉ có 200.000.000 đồng trong khi giá chuyển nhượng tại địa phương đã là từ 50 -70 triệu đồng/1000m^2. Hơn nữa, trước đây phần đất này có cầm cố cho vợ chồng ông và vợ chồng ông cũng có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, NLQ cũng có khai về phần đất chuyển nhượng không rõ ràng lúc làm hợp đồng ở Ngã Năm, lúc Sóc Trăng, giá chuyển nhượng cũng không rõ ràng.

Trong quá trình chờ giải quyết vụ án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà NLQ và vợ chồng BĐ, BĐ1 thì bà NLQ lại đem phần đất thửa 649 đi chuyển nhượng cho NLQ5 và NLQ 6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà NLQ và vợ chồng ông BĐ, bà BĐ1 là vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 649 giữa bà NLQ và bà NLQ6 là vô hiệu. Rút lại việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ và NLQ 6 .

Theo đơn yêu cầu phản tố bị đơn trình bày trong quá trình tố tụng:

Nguyên phần đất thửa 341 và 649 tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng là của anh, chị chuyển nhượng cho bà NLQ vào ngày 20/02/2019 anh, chị đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà NLQ và NLQ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh, chị có làm hợp đồng và được công chứng chứng thực. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất giữa anh, chị và bà NLQ đối với phần diện tích 3.310 m^2 trong đó có 300 m^2 đất ở nông thôn và 3.010,8 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 341 và phần diện tích 4.514 m^2 đất trồng lúa thuộc thửa 649 tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ và bà NĐ1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ trình bày:

Vào ngày 20/02/2019 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh BĐ và chị BĐ1 phần đất thửa 341 và 649 tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng bà đã giao đủ tiền 200.000.000 đồng và nhận đủ đất, bà cũng đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà có làm hợp đồng và được công chứng chứng thực. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Thời điểm chuyển nhượng không có cơ quan nào áp dụng biện pháp ngăn chặn nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất giữa bà và vợ chồng BĐ, BĐ1, đối với phần diện tích 3.310 m^2 trong đó có 300 m^2 đất ở nông thôn và 3.010,8 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 341 và phần diện tích 4.514 m^2 đất trồng lúa thuộc thửa 649 tờ bản đồ số

02, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ và bà NĐ1.

Vào tháng 12/2019 âm lịch bà không nhớ chính xác thời gian nào bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 649 lại cho bà NLQ6 với giá 180.000.000 đồng và NLQ 6 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi.

Người có quyền lơi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ 4 trình bày:

Hiện nay vợ chồng bà đang sinh sống trong căn nhà trên thửa đất 341 và đang thuê thửa đất 649 của vợ chồng NLQ 6 để canh tác, bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê đất với vợ chồng NLQ 6 . Đối với việc chuyển nhượng đất của vợ chồng BĐ, BĐ1, cho NLQ và với việc chuyển nhượng đất của NLQ cho vợ chồng NLQ 6 là ngay tình, hợp pháp do đó bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lơi và nghĩa vụ liên quan bà NLQ6 và ông NLQ5 trình bày:

Nguyên vào năm 2019 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà NLQ thửa đất 649 tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng diện tích 4.514 m^2, đất trồng lúa nước. Trước khi chuyển nhượng vợ chồng ông, bà có đến gặp cán bộ địa chính xã và cán bộ Phòng Tài nguyên môi trường tìm hiểu về thửa đất và được cho biết là không tranh chấp và được phép chuyển nhượng nên bà và NLQ đã làm giấy tay chuyển nhượng, bà đã giao đủ tiền 210.000.000 đồng cho bà NLQ nhận, bà đã nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này sau khi nhận chuyển nhượng bà không canh tác mà cho vợ chồng NLQ1, NLQ4 thuê làm vì NLQ1 là em ruột của bà. Việc chuyển nhượng của vợ chồng ông, bà là ngay tình, hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân TX X tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 4 Điều 147, Điều 227 và Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 124, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2, 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ, bà BĐ1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 341, 649 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng , tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/02/2019 giữa vợ chồng anh BĐ, chị BĐ1 và bà NLQ là vô hiệu. Buộc bà NLQ trả lại phần đất thửa 341, 649 tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng anh BĐ, chị BĐ1. Đối với phần căn nhà trên đất do hiện NLQ, vợ chồng BĐ đang ở nên không đặt ra vấn đề giao trả.

* Phần đất giao trả tại thửa 341, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 342, 344, 345 có số đo 117,01m (23,77m + 27,42m + 4,71m + 61,11m).

- Hướng Tây giáp thửa 340 có số đo 115,1m (55,30m +59,87m).

- Hướng Nam giáp thửa 336 có số đo 29,40m.

- Hướng Bắc giáp lộ bê tông có số đo 27m.

* Phần đất giao trả thửa 649, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 523 có số đo 115m.

- Hướng Tây giáp thửa 623 có số đo 114,95m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 38,75m.

- Hướng Bắc giáp thửa 337 có số đo 39,1m.

Buộc anh BĐ, chị BĐ1 có trách nhiệm trả cho bà NLQ số tiền 200.000.000 đồng.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 649, tờ bản đồ số tọa lạc ấp T , xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng , tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 25/11/2019 giữa bà NLQ6 và bà NLQ là vô hiệu.

Buộc bà NLQ6, bà NLQ4, ông NLQ1, trả lại phần đất thửa 649 tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng cho bà NLQ. Phần đất giao trả có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 523 có số đo 115m.

- Hướng Tây giáp thửa 623 có số đo 114,95m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 38,75m.

- Hướng Bắc giáp thửa 337 có số đo 39,1m.

Buộc bà NLQ có trách nhiệm trả cho bà NLQ6 số tiền 260.000.000 đồng.

(Các phần đất giao trả có kèm theo sơ đồ đo đạc thực tế)

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông NĐ, bà NĐ1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/2/2019 giữa bị đơn và bà NLQ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24-12-2020, Các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 kháng cáo như sau:

- Các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu của NLQ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ và vợ chồng ông BĐ bà BĐ1 lập ngày 20/02/2019 đối với thửa 341 và thửa 649, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu củaNLQ 5 , NLQ 6 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữaNLQ 5 NLQ 6 với bà NLQ lập cuối năm 2019 đối với thửa đất 649, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các bị đơn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 giữ nguyên yêu cầu theo đơn kháng cáo và các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của Các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 lập ngày 20-11-2020 các đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 lập ngày 23 -11-2020 do người đại diện theo ủy quyền nộp trực tiếp cho Tòa án nhân dânTX X vào ngày 24-11-2020 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo các đơn kháng cáo của các bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Chi,NLQ 5 và NLQ 6 , Hội đồng xét xử phúc thẩm xem

xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân TX X, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Về nội dung vụ án: Các nguyên đơn cho rằng do vợ chồng bị đơn BĐ và BĐ1 có nợ của vợ chồng nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng, vụ án đã được Tòa ánTX X giải quyết buộc các bị đơn trả cho các nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng và bản án đã có hiệu lực. Tuy nhiên vợ chồng bị đơn không có tài sản để thi hành án khoản tiền nợ nêu trên là do các bị đơn cố tình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 341 và số 649 vào ngày 20/02/2019 cho bà NLQ với giá mỗi thửa là 100.000.000 đồng, tổng cộng 02 thửa là 200.000.000 đồng nhằm để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án thì vào ngày 25/11/2019 NLQ lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 649 cho bà NLQ6 và NLQ 6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Do đó các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà NLQ và vợ chồng ông BĐ, bà BĐ1 là vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 649 giữa bà NLQ và bà NLQ6 là vô hiệu.

[2.3] Các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ cho rằng 02 thửa đất nêu trên các bị đơn đã chuyển nhượng cho NLQ vào ngày 20/02/2019, các bị đơn đã nhận đủ tiền và giao đất cho NLQ, hợp đồng chuyển nhượng cũng đã được công chứng, chứng thực theo quy định, cho nên yêu cầu công nhận hợp đồng nêu trên. Đồng thời đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét thấy, trước khi các bị đơn BĐ, BĐ1 và NLQ thỏa thuận việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 341 và thửa số 649, các bị đơn đã thiếu nợ vợ chồng nguyên đơn với số tiền vay 600.000.000 đồng và Tòa án đã xét xử buộc các bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ này và bản án đã có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án đang tiến hành các thủ tục thi hành án đối với số tiền 600.000.000 đồng mà các bị đơn thiếu các nguyên đơn. Các bị đơn thừa biết về tài sản chung của vợ chồng bị đơn chỉ có duy nhất 02 thửa đất nêu trên, trong khi chưa trả hết nợ cho vợ chồng nguyên đơn, thì vợ chồng bị đơn lại chuyển nhượng 02 thửa đất này cho NLQ (là chị ruột của các bị đơn) đứng tên dẫn đến không có tài sản thi hành án, đối với việc thi hành bản án nêu trên cho các nguyên đơn.

[3.1] Xem xét giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mỗi thửa đất chỉ có 100.000.000 đồng là rất thấp không phù hợp với thực tế (tại địa phương bình quân 1.000 m^2 giá từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng; Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/02/2019 (bút lục 363) ghi thửa 314 là không đúng số thửa đất mà các bị đơn đang đứng tên quyền sử dụng đất và sau khi chuyển nhượng cho NLQ thì các bị đơn vẫn sử dụng và có tài sản (nhà) ở trên phần đất này. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có tài sản gắn liền trên đất là căn nhà, cho nên có đối tượng (nhà) trên đất không thể thực hiện

giao dịch. Do đó, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng nêu trên chỉ là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự, xác định giao dịch nêu trên là vô hiệu và xác định trách nhiệm của BĐ, BĐ1 hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng cho NLQ là hoàn toàn có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 649 ngày 25/11/2019 giữa bà NLQ với bà NLQ6, giá chuyển nhượng 260.000.000 đồng.

[3.3] Xét thấy, như phân tích tại mục [3.1] nêu trên, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 649 giữa NLQ với NLQ 6 cũng bị vô hiệu và các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Bởi lẽ, theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện, việc đăng ký quyền sử dụng đất của NLQ 6 vào ngày 22/11/2019 cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất tiếp nhận hồ sơ xin đăng ký. Trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 25/11/2019 (sau đó 03 ngày) là bất hợp lý. Ngoài ra, NLQ 6 khai giá chuyển nhượng cũng bất nhất, lúc thì 180.000.000 đồng (lời khai ngày 28/4/2020), lúc thì khai 260.000.000 đồng.

[3.4] Từ đó tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 131 Bộ luật dân sự, xác định giao dịch nêu trên giữa NLQ với NLQ 6 là vô hiệu và buộc NLQ 6 trả lại thửa đất số 649 cho bà Chi; NLQ trả cho NLQ 6 số tiền 260.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của các bị đơn BĐ và BĐ1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, do đã nhận đủ tiền là 500.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như bản án tuyên, do ghi trong hợp đồng 200.000.000 đồng nhằm mục đích đóng thuế ít lại (trốn thuế).

[4.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ cũng thống nhất với lời trình bày trong kháng cáo của các bị đơn, nếu Tòa án buộc trả lại đất thì phải giải quyết hậu quả cho NLQ về phần chênh lệch giá theo giá thị trường hiện nay.

[4.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ 6 ,NLQ 5 cũng có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì cho rằng việc chuyển nhượng của NLQ 6 với NLQ là hợp pháp, nếu buộc bà trả lại phải giải quyết hậu quả trả cho bà phần trên lệch theo giá thị trường.

[4.3] Nhận thấy, số tiền chuyển nhượng trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bị đơn BĐ, BĐ1 , NLQ và NLQ 6 đều trình bày là không thống nhất có mâu thuẫn. Ngoài các lời trình bày ra, thì các đương sự cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của các đương sự là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 5 , NLQ 6 cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng số tiền 8.567.800 đồng nội dung phí đo đạc khi đăng ký quyền sử dụng đất; hóa đơn số tiền 5.200.000 đồng; hóa đơn số tiền 1.335.000 đồng. Xét thấy, trong quá

trình thụ lý, giải quyết tại cấp sơ thẩmNLQ 5 , NLQ 6 không yêu cầu xem xét vấn đề này. Vì vậy, nếu xét thấy có cơ sở thìNLQ 5 , NLQ 6 khởi kiện NLQ thành vụ án dân sự khác.

[6] Như đã phân tích ở các phần trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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, do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, cho nên người kháng cáo là các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng.

[9] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ 6. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân TX X như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 4 Điều 147, Điều 227 và Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 124, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2, 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NĐ, bà BĐ1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 341, 649 tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/02/2019 giữa vợ chồng anh BĐ, chị BĐ1 và bà NLQ là vô hiệu. Buộc bà NLQ trả lại phần đất thửa số 341, 649 tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng anh BĐ, chị BĐ1. Đối với phần căn nhà trên đất do hiện NLQ, vợ chồng BĐ đang ở nên không đặt ra vấn đề giao trả.

* Phần đất giao trả tại thửa số 341, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 342, 344, 345 có số đo 117,01m (23,77m + 27,42m + 4,71m + 61,11m).

- Hướng Tây giáp thửa 340 có số đo 115,1m (55,30m +59,87m).

- Hướng Nam giáp thửa 336 có số đo 29,40m.

- Hướng Bắc giáp lộ bê tông có số đo 27m.

* Phần đất giao trả thửa số 649, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 523 có số đo 115m.

- Hướng Tây giáp thửa 623 có số đo 114,95m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 38,75m.

- Hướng Bắc giáp thửa 337 có số đo 39,1m.

Buộc anh BĐ, chị BĐ1 có trách nhiệm trả cho bà NLQ số tiền 200.000.000 đồng.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 649, tờ bản đồ số tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 25/11/2019 giữa bà NLQ6 và bà NLQ là vô hiệu.

Buộc bà NLQ6, bà NLQ4, ông NLQ1, trả lại phần đất thửa số 649, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp T, xã L, TX X, tỉnh Sóc Trăng cho bà NLQ. Phần đất giao trả có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 523 có số đo 115m.

- Hướng Tây giáp thửa 623 có số đo 114,95m.

- Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 38,75m.

- Hướng Bắc giáp thửa 337 có số đo 39,1m.

Buộc bà NLQ có trách nhiệm trả cho bà NLQ6 số tiền 260.000.000 đồng.

(Các phần đất giao trả có kèm theo sơ đồ đo đạc thực tế)

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất

quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông NĐ, bà NĐ1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/2/2019 giữa bị đơn và bà NLQ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh BĐ, chị BĐ1 cùng chịu 600.000 đồng tiền án phí. Tiền án phí của BĐ, BĐ1, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007260 ngày 13/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự TX X, như vậy BĐ, BĐ1, phải nộp thêm 300.000 đồng tiền án phí. Ông Gắt, bà Năm được trả lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007244 ngày 14/10/2019 và biên lai thu số 0003473 ngày 26/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự TX X, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: 6.000.000 đồng BĐ, BĐ1, phải chịu do ông Gắt, bà Năm đã nộp tạm ứng nên BĐ, BĐ1, có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Gắt, bà Năm số tiền 6.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông BĐ và bà BĐ1 ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ, ông NLQ5 và bà NLQ6 mỗi người phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007564 (BĐ1), 0007565 (NLQ 6), 0007566 (NLQ), 0007567 (NLQ5), 0007568 (BĐ) ngày 26-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TX X, tỉnh Sóc Trăng, BBĐ, bà BĐ1 , bà NLQ, ông NLQ5, bà NLQ6 đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tx x;
- Chi cục THADS tx x;
- VKSND tx x;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

Nguyễn Văn Dũ