TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2020/DS-PT
Ngày: 30-7-2020
V/v "T/c HĐCN QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Ông Phạm Văn Tâm

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS, ngày 03-01-2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"; do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Võ Thị Cẩm V,** sinh năm 1968; cư trú tại: xã Tr, H, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn S,** sinh năm 1976; cư trú tại: phường O, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị Cẩm T,** sinh năm 1983; cư trú tại: phường B,

thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968; cư trú tại: phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

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

1. Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1953; cư trú tại: phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thành: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968; là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

2. **Chi cục thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Khưu Văn H**, chức vụ: Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Tạ Diễn Th**, chức vụ Chấp hành viên của Chi cục - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Võ Thị Cẩm V là chủ sở hữu căn nhà có diện tích 130,44 m^2 cất trên diện tích đất 924 m^2 thuộc thửa 508, tờ bản đồ 08 tọa lạc xã Tr, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh. Theo các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án năm 2006 thì chị V có nghĩa vụ trả cho: Bà Lê Thị L, ông Nguyễn Tấn T số tiền 10.000.000 đồng; chị Nguyễn Thị Thuỳ Tr 10.550.000 đồng; chị Trịnh Thị Th1 10.600.000 đồng; bà Nguyễn Thị Th2 200.000.000 đồng; Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội huyện H 7.000.000 đồng; tiền án phí và tiền lãi chậm thi hành án. Do không có khả năng trả nợ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện H kê biên nhà đất của chị V.

Ngày 25-5-2007 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Chấp hành viên lập biên bản giải quyết thi hành án giữa chị V và bà Nguyễn Thị Th với nội dung: Bà Thành trả thay cho chị V toàn bộ số nợ nêu trên; còn chị V chuyển nhượng nhà đất cho bà Thành. Ngày 31-5-2007, chị V lập văn bản xác nhận: Có sang nhượng nhà đất tại xã Tr, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho bà Thành với số tiền 450.000.000 đồng; trong đó bà Thành trả các khoản nợ cho

thi hành án là 307.171.200 đồng, còn lại 142.828.800 đồng chị V nhận bằng tiền mặt. Văn bản này do chị V ghi và ký tên, có ông Nguyễn Thanh Sơn và cha ruột của chị V là ông Hoàng Văn L ký làm chứng. Cùng ngày 31-5-2007 chị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Cẩm T là con ruột của bà Th (bà Th để cho con là chị T đứng tên). Ngày 31-5-2007 chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 15-6-2007 chị V ký hợp đồng thuê nhà với bà Thành thời hạn 05 năm, với giá 900.000 đồng/tháng.

Sau khi chị V đã ký hợp đồng bán nhà cho chị T thì có thêm các bản án phúc thẩm số 231/2007/PT-DS ngày 27-7-2007 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh; bản án sơ thẩm số 71/2007/DSST ngày 17-5-2007 của Toà án huyện H; quyết định số 119/QĐST-DS, ngày 13-8-2009; quyết định số 41/2008/QĐST-DS, ngày 10-4-2008 của Toà án huyện H. Cụ thể, chị V phải trả cho chị M 139.000.000 đồng, trả cho chị H1 76.000.000 đồng, trả cho chị Nhung 5.000.000 đồng, trả cho anh Ph 13.567.000 đồng; lãi suất chậm thi hành và án phí.

Ngày 12/5/2008 bà M làm đơn khiếu nại không đồng ý việc chị V bán nhà cho bà Thành, chị T nên ngày 19-9-2008 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H bản kê biên nhà đất đất do chị T mua của chị V.

Đến ngày 26-04-2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H lập biên bản giải quyết việc thi hành án giữa bà Th, chị V, chị M và chị H. Các bên thống nhất nội dung: Bà Th có trách nhiệm nộp tiếp cho Cơ quan thi hành án 110 triệu đồng vào tháng 5-2012; nộp 50 triệu đồng vào tháng 6-2012; phần còn lại nộp vào tháng 7-2012. Sau đó, bà Thành đã nộp được 100 triệu đồng vào ngày 28-5-2012 và 15 triệu đồng vào ngày 18-8-2013 thì ngưng. Ngày 03-3-2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H lại có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H thu hồi chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T. Ngày 13-9-2017, Ủy ban nhân dân huyện H ban hành quyết định số 473/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T.

Sau đó bà Thành nộp hết các khoản nợ của chị V tại Cơ quan thi hành án, nên ngày 01-11-2017 UBND huyện H ban hành Quyết định số 638/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 13-9-2017 của

UBND huyện H và ngày 26-9-2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện H cũng ban hành giải tỏa kê biên tài sản do chị T đứng tên.

Trong đơn khởi kiện ngày 23-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Võ Thị Cẩm V trình bày: Nội dung vụ việc như nêu ở trên là đúng. Do muốn kéo dài thời gian thi hành án và muốn giữ lại căn nhà và diện tích đất nêu trên để ở nên chị đã nhờ bà Thành trả nợ dùm và đứng tên nhà đất dùm. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1498 được ký kết giữa nguyên đơn và chị T với lý do: Hợp đồng này lập tại Ủy ban nhân dân xã Tr nhưng không ghi ngày tháng năm và không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã; hợp đồng giả tạo nên chỉ ghi giá 50 triệu đồng; biên bản thỏa thuận ngày 25-5-2004 đã bị Cơ quan Thi hành án hủy bỏ thì các nội dung thỏa thuận cũng không còn hiệu lực.

Bị đơn - chị Nguyễn Thị Cẩm T trình bày: Nội dung vụ việc như nêu ở trên là đúng. Chị là con ruột của bà Thành, bà Thành cho chị nhà đất mua của chị V nên chị là người đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng. Chị V cho rằng nhờ bà Th đứng tên nhà và trả nợ dùm là không đúng. Chị T không đồng ý như yêu cầu của nguyên đơn.

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

1. **Bà Nguyễn Thị Th trình bày**: Nội dung vụ việc như nêu ở trên là đúng. Bà trình bày thêm: Sau khi thống nhất giá bán nhà đất là 450 triệu và đã thanh toán tiền cho chị V xong, bà cho con là T đứng tên nhà đất này thì phát sinh thêm bản án xác định chị V phải thi hành án tiếp cho chị Mai số tiền 139.000.000 đồng, chị Hằng số tiền 76.000.000 đồng, chị Nhung số tiền 5.000.000 đồng, anh Phong số tiền 13.567.000 đồng nên Chi cục thi hành án dân sự huyện H kê biên phần đất chị T đứng tên, buộc bà phải thi hành các khoản nợ tiếp theo của chị V nên bà mua phần đất này với tổng số tiền là 808.200.000 đồng, cụ thể:

Ngày 31-5-2007 chị V ký tên nhận của bà số tiền 450.000.000 đồng, trong đó tiền thi hành án của chị V là 307.171.200 đồng, gồm: Tiền thi hành án của bà Thành là 250.000.000 đồng; tiền trả Ngân hàng chính sách xã hội huyện H 7.021.200 đồng; tiền thi hành án bà L ông Tài: 10.000.000 đồng; tiền thi hành án của chị Trang 10.550.000 đồng; tiền thi hành án bà Th2

10.600.000 đồng; tiền chị V mượn của bà làm vựa bia, con đi học, tiền lo cho con bệnh là 19.000.000 đồng; bà đưa thêm cho chị V tiền mặt 142.828.800 đồng.

Do chị V bị khiếu nại tại Cơ quan thi hành án, nhà đất bán cho chị T bị kê biên nên bà phải tiếp tục nộp tiền cho chị V tại Cơ quan thi hành án, cụ thể: Ngày 27-9-2010 nộp 20.000.000 đồng; ngày 28-5-2012 nộp 100.000.000 đồng; ngày 15-8-2013 nộp 15.000.000 đồng; ngày 25-9-2017 nộp 200.000.000 đồng; ngày 26-9-2017 nộp 23.200.000 đồng.

Bà Thành xác định bà và chị T mua nhà đất của chị V hợp pháp, ngay tình và đã giao đủ tiền, đã nhận nhà đất sau đó cho chị V thuê lại nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị V.

***2. Đại diện hợp pháp của Chi cục thi hành án dân sự huyện H trình bày*:** Nội dung vụ việc như nêu ở trên là đúng. Bà Nguyễn Thị Thành đã thi hành án thay chị V theo thỏa thuận xong như bà Thành trình bày; hiện nay nhà đất do chị T đứng tên không bị kê biên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST, ngày 08-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 202 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Cẩm V đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần nhà, đất diện tích 924 m^2 thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm T ngày 31-5-2007 có tứ cận:

Đông giáp thửa 396 dài 83,8m

Tây giáp thửa 507 dài 85,6m

Nam giáp đường Thượng Châu Thanh dài 11m

Bắc giáp thửa 351 dài 11m

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Võ Thị Cẩm V phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019973 ngày 21-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Chị V phải chịu 2.000.000 đồng; ghi nhận chị V đã nộp và chi phí xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 21-11-2019 chị V kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1498 (không ngày tháng năm) lập tại UBND xã Long Thành Trung và giao trả lại nhà đất cho chị, với lý do: Biên bản thỏa thuận ngày 25-5-2007 đã bị hủy; hợp đồng không chứng thực hay công chứng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của chị V, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 31-5-2007 chị V có ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 924 m^2 thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 6; toạ lạc tại xã Tr, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng được UBND xã Tr chứng thực. Cùng ngày 31-5-2007 chị T được cấp giấy CNQSDĐ.

[2] Đối với biên bản thỏa thuận ngày 25-5-2007 là cơ sở để Cơ quan thi

hành án cho phép chị V chuyển nhượng nhà đất cho bà Thành, chị T. Mặc dù sau đó Cơ quan thi hành án đã hủy bỏ biên bản này nhưng khi bà Thành tiếp tục thi hành án thay cho chị V thì Cơ quan Thi hành án đã thừa nhận việc chị T nhận chuyển nhượng là hợp pháp và đề nghị UBND huyện H công nhận cho chị T được quyền sử dụng.

[3] Việc chị V ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T là trên cơ sở thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Th (mẹ chị T) với chị V được lập bằng văn bản tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ngày 25-5-2007. Theo thỏa thuận này thì bà Thành thay chị V thi hành tất cả các khoản nợ tại Cơ quan thi hành án cho chị V, còn chị V sang nhượng toàn bộ nhà đất cho bà Thành với giá thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị V và chị T có chứng thực của UBND xã Long Thành Trung ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng hai bên thực tế thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 450.000.000 đồng. Ngoài ra, chị V còn xác nhận bằng văn bản ngày 31-5-2007 với nội dung như trên, văn bản này có 02 người làm chứng, trong đó có cha ruột của chị V. Như vậy, việc chị V chuyển nhượng nhà đất cho chị T là thật, không bị lừa dối hay ép buộc; chị V đã nhận đủ tiền do bà Thành là mẹ ruột của chị T giao và chuyển giao nghĩa vụ thi hành án cho bà Thành. Cho nên, chị V cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thành (bà Thành cho chị T là con bà Thành đứng tên) là hợp đồng giả tạo nhằm để bà Thành giữ phần đất này cho chị V là không có sở chấp nhận.

[4] Về mức giá chuyển nhượng: Theo biên bản kê biên ngày 19-9-2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H phần nhà và đất trị giá 585.000.000 đồng, giá do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất vào ngày 31-5-2007 là là 450.000.000 đồng. Nên giá nhà đất mà chị V chuyển nhượng cho chị T đúng với giá thị trường tại thời điểm năm 2007.

[5] Mặt khác, sau khi bà Thành trả hết tiền cho chị V (tiền mặt và tiền phải thi hành án) thì chị V lại phải thi hành thêm các khoản nợ theo các bản án phúc thẩm số 231/2007/PT-DS ngày 27-7-2007 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh, bản án sơ thẩm số 71/2007/DSST ngày 17-5-2007 của Toà án huyện Hoà Thành, Quyết định số 119/QĐST-DS ngày 13-8-2009, Quyết định

số 41/2008/QĐST-DS ngày 10-4-2008 của Toà án huyện H. Cụ thể, chị V phải trả cho chị M 139.000.000 đồng, trả cho chị H 76.000.000 đồng, trả cho chị Nh 5.000.000 đồng, trả cho anh Phong 13.567.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án nên bà Thành phải thi hành án thay cho chị V các khoản nợ nêu trên. Bà Th đã thi hành cụ thể: Ngày 27-9-2010 nộp 20.000.000 đồng, ngày 28-5-2012 nộp 100.000.000 đồng, ngày 15-8-2013 nộp 15.000.000 đồng, ngày 25-9-2017 nộp 200.000.000 đồng, ngày 26-9-2017 nộp 23.200.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà Thành đã trả bằng tiền mặt và thi hành án thay cho chị V là 808.200.000 đồng. Số tiền bà Thành phải trả thay cho chị V tại Cơ quan Thi hành án cao hơn nhiều so với thỏa thuận ban đầu, nên người được hưởng lợi là chị V, bà Th là người chịu phần thiệt thòi. Do đó, kháng cáo của chị V không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị V không được chấp nhận nên chị V phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án không kháng cáo, không kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 699, của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 202 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị Cẩm V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Cẩm V đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần nhà, đất diện tích 924 m^2 thửa đất số 508, tờ bản đồ số 06 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Thị Cẩm T ngày 31-5-2007, đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 396 dài 83,8m

Tây giáp thửa 507 dài 85,6m

Nam giáp đường Thượng Châu Thanh dài 11m

Bắc giáp thửa 351 dài 11m

Nhà đất tọa lạc tại: xã Tr, H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường Tr, thị xã H, tỉnh Tây Ninh)

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Võ Thị Cẩm V phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019973 ngày 21-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị V đã nộp xong.

1.3. Về chi phí đo đạc, định giá: Chị V phải chịu 2.000.000 đồng; ghi nhận chị V đã nộp và chi phí xong.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Võ Thị Cẩm V phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008157 ngày 22-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3. 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 thoả 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, Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TAND TX H;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS TX H;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thinh