

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 108/2021/DS-PT

Ngày: 19/3/2021

V/v tranh chấp: “*Hủy giao dịch dân sự liên quan đến tài sản thi hành án*”.

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

**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 Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em;

Ông Võ Thanh Bình.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Giang, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Lê Thị Thắm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 02 và 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 552/2020/TLPT-DS ngày 25/12/2020 về việc tranh chấp: “*Hủy giao dịch dân sự liên quan đến tài sản thi hành án*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 268/2020/DSST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 696/2020/QĐ-PT ngày 29/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2021/QĐ-PT ngày 29/01/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

- Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T và chị N: Chị Võ Thị X, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

-Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1968;

- Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Ấp H, xã P, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh G và chị L: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn G: Ông Trần Thanh H - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Thanh H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

- Anh Trần Văn M, sinh năm 1972;

- Chị Phan Thị M1, sinh năm 1973; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn M: Chị Phan Thị M1, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/5/2019)

3/ Ủy ban nhân dân xã K huyện C tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: ấp Hội, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

4/ Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L;

Địa chỉ: ấp M2, xã LĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M2, xã LĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M2, xã LĐ, huyện C, tỉnh Tiền Giang

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị H.

*. *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T, Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của chị T, chị N là chị Võ Thị X trình bày:*

Vợ chồng chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G làm chủ hụi trên 20 năm. Các chị có tham gia chơi hụi do chị H và anh G làm chủ hụi. Vào ngày 15/12/2014

âm lịch (sau đây viết tắt là al), chị H mở hội nghị hội viên và thông báo có 02 hội viên tên C và Bưởi không đóng hội nên các dây hội có hai người này tham gia khi các hội viên còn lại hốt hội sẽ trừ các phần hội của hai người này lại. Các hội viên không đồng ý nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết. Ngày 20/12/2014 al, Ủy ban nhân dân xã K mở cuộc họp giải quyết nhưng chỉ có chị H tham gia, anh G không tham gia. Tại cuộc họp, các hội viên yêu cầu chị H gom hội chết trả lại cho các phần hội sống nhưng chị H không đồng ý. Đến tháng 01/2015 al, các hội viên tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết về phần tiền hội và việc chị H kê bán đất nhưng lúc đó Ủy ban nhân dân xã không giải quyết gì về tiền hội và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K tuyên bố nếu xã không ký thủ tục thì chị H không bán đất được. Tuy nhiên, sự việc này không được lập thành biên bản. Do tin tưởng nên các hội viên đồng ý ra về. Đến tháng 3/2015, Ủy ban nhân dân xã K tiếp tục tổ chức hòa giải vụ việc. Khi đó, các hội viên nhận thấy chỉ có chị H nợ tiền hội viên mà không có hội viên nợ tiền hội chị H là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên các hội viên đề nghị chuyển hồ sơ đến cơ quan công an giải quyết.

Đến năm 2018, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C, tỉnh Tiền Giang ra Quyết định không khởi tố vụ án và chuyển hồ sơ sang Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết. Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã xét xử các vụ việc về hội do chị H làm chủ hội và buộc chị H phải trả tiền hội cho các hội viên tổng cộng là 905.560.000 đồng. Trong đó, đã buộc chị H phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 53.000.000 đồng theo bản án số 223/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 và buộc chị H phải trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 18.900.000 đồng theo bản án số 183/2018/DS-ST ngày 01/8/2018. Tuy nhiên, chị H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ hội cho các hội viên theo nội dung các bản án. Đồng thời, các hội viên cũng nhận được thông báo từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang là chị H không có tài sản để thi hành án.

Qua tìm hiểu, các hội viên được biết vợ chồng anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 diện tích đất là 982,8m² thuộc thửa số 3464, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2016 được Ủy ban nhân dân xã K huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực. Ngoài ra, chị H và anh G đã tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Thanh L diện tích đất 1.050m² thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L công chứng cùng tài sản trên đất. Như vậy, chị H đã thực hiện các giao dịch này nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho các hội viên.

Do đó, chị N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2016 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G với anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 đối với phần đất thửa số 3464, tờ bản đồ số 01 diện tích 982,8m² đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chị T yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/7/2018 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G với chị Nguyễn Thị Thanh L đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.050m² đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng việc tặng cho nhà ở trên phần đất này.

**. Bị đơn chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G trình bày:*

Chị H thống nhất với lời trình bày của các hội viên về quá trình bề hội và tranh chấp được các cơ quan giải quyết như các hội viên trình bày. Tuy nhiên, việc tổ chức hội do chị H tổ chức, anh G không có tham gia. Do đó, khoản nợ của các hội viên là nghĩa vụ riêng của chị H. Tuy nhiên, anh G cũng cùng chị trả nợ dần cho các hội viên. Chị H chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho các hội viên theo các bản án của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bởi vì thời gian qua chị trả nợ cho các hội viên không khởi kiện. Về các phần đất do anh G đứng tên là tài sản chung của vợ chồng.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh G, chị H với anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1, anh G, chị H có ý kiến như sau: Anh chị có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 phần đất diện tích 982,8m² thuộc thửa số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Đến ngày 04/02/2015, vợ chồng anh M và chị M1 đã giao cho anh chị số tiền 50.000.000đồng cùng tiền lãi để anh chị trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam mà anh chị vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày, anh M và chị M1 đã giao tiếp số tiền còn lại và hai bên có lập giấy tay Biên nhận có sự chứng kiến của Trưởng Ấp M là ông Nguyễn Hoàng N và anh Nguyễn Trường G. Anh chị đã giao đất cho anh M, chị M1 quản lý sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 2016, hai bên M2 làm thủ tục sang tên cho anh M và chị M1 đứng tên chủ sử dụng đất. Anh chị đã chuyển nhượng đất trước khi các hội viên thưa kiện chị H. Đồng thời, chị H dùng số tiền bán đất để lo cho con ăn học và trả nợ hội cho các hội viên gồm:

1. Trả cho Nguyễn Văn L cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hội 1.000.000đồng (ngày 25/02/2014) với số tiền khoảng 22.000.000đồng.

2. Trả cho Nguyễn Ngọc Kim L (vợ L Em) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hội 500.000đồng (ngày 20/01/2013) số tiền khoảng 13.000.000đồng.

3. Trả cho Nguyễn Văn B cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 1.000.000đồng (ngày 20/9/2013) số tiền khoảng 15.000.000đồng.

4. Trả cho Nguyễn Văn D (D Nhà máy) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 02 phần hồi 500.000đồng (ngày 25/8/2014) số tiền khoảng 20.000.000đồng.

5. Trả cho Nguyễn Thị M1 (M Anh) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 500.000đồng (ngày 15/3/2014) số tiền khoảng 15.000.000đồng.

6. Trả cho Bùi Kim A (T Nhà Máy) 01 phần hồi 500.000đồng (ngày 20/01/2013) số tiền khoảng 13.000.000đồng.

7. Trả cho Nguyễn Thị Hồng U (Vợ ba Đ) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 1.000.000đồng (ngày 20/9/2013) số tiền khoảng 13.000.000đồng.

8. Trả cho Nguyễn Thị Ngọc H (N vợ H) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 2.000.000đồng (ngày 05/11/2013) số tiền khoảng 28.000.000đồng.

9. Trả cho Nguyễn Thị Bích P (P tạp hóa) cư ngụ ấp Vĩnh TH, xã VK, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 2.000.000đồng số tiền khoảng 20.000.000đồng.

10. Trả cho Nguyễn Thị Bé M (vợ D công an xã VK) cư ngụ ấp VQ, xã VK, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi 2.000.000đồng số tiền khoảng 30.000.000đồng.

11. Trả cho Nguyễn Thị D (Năm B) cư ngụ Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang 01 phần hồi ngày 15/7/2012 số tiền khoảng 15.000.000đồng (còn nợ lại 6.000.000đồng).

12. Trả cho Nguyễn Thị N (N Hai Âu) 01 phần hồi ngày 25/5/2012 số tiền khoảng 13.000.000đồng.

13. Trả cho Nguyễn Thị N (là nguyên đơn) số tiền 5.000.000đồng.

Do đó, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tặng cho nhà ở: Phần đất có diện tích 1.050m² thuộc thửa số 439, tờ bản đồ số 01, đất tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820444QSDĐ/KS ngày 07/7/1999 cho hộ anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất. Vào ngày 03/7/2018, vợ chồng anh chị làm hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất này cùng tài sản trên đất cho con gái là chị Nguyễn Thị Thanh L. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L công chứng. Chị L đã được đứng tên chủ sử dụng đất ngày 02/8/2018 và được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019. Việc tặng cho phần đất này cho con anh chị là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh L và người đại diện theo ủy quyền của chị L là chị Nguyễn Thị H trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của anh G, chị H. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 03/7/2018 giữa anh G và chị H với chị L.

**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 trình bày:*

Vào tháng 01/2015, vợ chồng anh G và chị H có hỏi vợ chồng anh chị bán phần đất khoảng 1.000m² đất tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 200.000.000đồng vì lý do vợ chồng anh G, chị H cần tiền trả nợ ngân hàng, làm ăn và tiền cho con ăn học. Vợ chồng anh chị đồng ý mua. Ngày 04/02/2015, chị M1 trực tiếp đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Phòng giao dịch VK trả 50.000.000đồng cho Ngân hàng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chiều cùng ngày, vợ chồng anh chị giao tiếp số tiền 150.000.000đồng và vợ chồng anh G, chị H có viết giấy nhận tiền chuyển nhượng đất 200.000.000đồng. Sau khi giao tiền, vợ chồng anh G, chị H đã giao đất cho vợ chồng anh chị quản lý, sử dụng. Trên đất lúc đó đã có sẵn cây sapo và vợ chồng anh chị đã canh tác từ đó cho đến nay. Đến năm 2016, vợ chồng anh chị làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm anh chị mua đất, chị H vẫn đang chơi hụi bình thường. Việc giao dịch anh chị có báo và nhờ Trưởng ấp ký chứng kiến trong biên nhận giao tiền nhưng không nghe cán bộ ấp, xã thông báo gì về việc không được chuyển nhượng nên anh chị M2 mua đất. Sau khi mua đất mấy tháng, anh chị M2 nghe việc chị H bị bể hụi.

Theo anh chị biết, số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng chị H nói là để trả tiền nợ ngân hàng, lo tiền cho con ăn học và trả tiền nợ hụi, anh chị không biết cụ thể.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị N, anh chị không đồng ý vì thời điểm anh chị nhận chuyển nhượng đất không ai phản đối hay ngăn cản gì.

** Tại Công văn số 18/TH-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày:* Vào ngày 19/02/2016, Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang có thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn G với bên mua là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1. Việc chứng thực là đúng quy định pháp luật, đúng thẩm quyền và đúng quy trình chứng thực theo Nghị định 23/2015/NĐ-CP. Khi chứng thực hợp đồng, Ủy ban nhân dân xã không nhận được đơn thư khiếu nại hay ngăn chặn nào. Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

** Tại đơn xin vắng mặt ngày 17 tháng 8 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T trình bày như sau:* Anh đề nghị Tòa án giải quyết

vắng mặt anh vì lý do anh bận công việc và khi công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn G và vợ là Nguyễn Thị H với bên được tặng cho là Nguyễn Thị Thanh L, anh không có nhận bất kỳ văn bản ngăn chặn giao dịch nào của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản là thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.050m² tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 35, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 124, 129, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 117, 124, 131, 407 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2018 giữa bên tặng cho là anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Thanh L được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L công chứng đối với phần đất có diện tích thực đo là 906,4m² thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2018 giữa bên tặng cho là anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Thanh L nêu trên.

Chị Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H phần đất có diện tích thực đo là 906,4m² thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất cùng tài sản trên đất gồm nhà chính có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường tô 02 mặt, ốp gạch men, nền gạch men, trần thạch cao khung nổi, mái tole, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích là 156,3m²; mái che tiền chế kết cấu tiền chế, nền xi măng, mái tole sóng vuông, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 44,1m²; cổng rào có kết cấu trụ bê tông xây gạch ốp đá chẻ 0,4 x 0,4, 02 cánh cổng bằng inox, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 7,25m²; hàng rào phía trước có kết cấu trụ bê tông, chân tường D100 tô 02 mặt cao hơn 0,5m, phía trên là khung sắt, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 34,32m²; hàng rào phía bắc và phía đông có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 117,6m²,

sân xi măng diện tích 128m², tỉ lệ còn lại 50%; cây trồng trên đất gồm 12 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại B2, 12 cây dừa loại C, 06 cây bưởi loại C, 01 cây mít loại A, 02 cây mít loại B2, 04 bụi chuối loại A, 02 bụi chuối loại B, 03 bụi chuối loại C, 04 cây sáo loại B1, 01 cây sáo loại D, 01 cây xoài loại D, 02 cây vú sữa loại D; 16 chậu kiểng có đường kính từ 30cm đến dưới 60cm, 04 chậu kiểng có đường kính lớn hơn 60cm; 08 cây kiểng trồng dưới đất có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất của Lê Văn Cẩn.
- Tây giáp đường bê tông
- Nam giáp đất của Ủy ban nhân xã K huyện C tỉnh Tiền Giang và Nguyễn Văn H1.

- Bắc giáp đất của Ngô Văn S.

(Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 được Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực đối với phần đất có diện tích 970,8m² thuộc thửa đất số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00653 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/8/2007 cho anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử dụng đất là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 vào ngày 15/4/2016 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 nêu trên.

Anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 có nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 970,8m² thuộc thửa đất số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00653 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/8/2007 cho anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử dụng đất là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 vào ngày 15/4/2016 nêu trên cùng tài sản trên đất là 20 cây sáo loại A, thực hiện Ny sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường bê tông

- Tây giáp đất Nguyễn Vũ H
 - Nam giáp đất của Phạm Văn T
 - Bắc giáp đất của Nguyễn Thị Kim C
- (Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 tổng số tiền là 358.630.000đồng (trong đó gồm tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 158.630.000đồng), thời gian thực hiện Ny sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Trần Văn M, chị Phan Thị M1 có yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H được quyền đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các bị đơn chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 300.000đồng.

Các bị đơn chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G phải chịu 18.230.500đồng.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 phải 7.931.500đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009031 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009661 ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2020 bị đơn Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hai hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, trình tự thủ tục đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 25/9/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang kháng nghị bản án, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, được nhà nước công nhận.

Luật sư Trần Thanh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng:

Vào năm 2014 Ủy ban nhân dân xã có giải quyết việc hui do chị H làm chủ trên cơ sở khiếu nại của các hui viên, riêng chị H không thừa nhận vỡ hui vào thời điểm này. Quá trình giải quyết tại Cơ quan điều tra cũng đã xác định đây là giao dịch dân sự không có vi phạm pháp luật về hình sự. Đối với kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, xác định ông G không có nợ và số nợ của chị H cũng chỉ được xác định vào năm 2018. Vậy hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh trước khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác đất cấp cho hộ ông G, chị H là thành viên chỉ có 01 phần nhỏ quyền về tài sản, theo quy định không thể kê biên khối tài sản chung nêu trên để thi hành án cho chị H. Như vậy, ông G, chị H và các thành viên trong hộ có quyền chuyển nhượng, tặng cho diện tích đất thuộc quyền sử dụng của họ.

Theo Luật sư, khi chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, chị H chưa phải chịu nghĩa vụ nào đối với các hui viên, tài sản không bị kê biên, việc chuyển nhượng tặng cho tài sản là hợp pháp. Luật sư đề nghị chấp nhận kháng cáo của chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục do pháp luật quy định, đảm bảo cho người tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của họ. Về nội dung, Viện kiểm sát cho rằng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết, thực hiện tháng 02/2015. Tháng 02/2016 hoàn thành về thủ tục giữa ông G, bà H, vợ chồng ông M, bà M1 là thỏa thuận tự nguyện, không trái pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền cho phép và công nhận. Tuy nhiên thực tế cho thấy hui do chị H làm chủ đối với nhiều hui viên của nhiều dây hui đã bị vỡ vào cuối năm 2014. Khi đó đã có đơn yêu cầu giải quyết của các hui viên, xã hòa giải không thành, hui viên đề nghị chính quyền địa phương không cho chủ hui chuyển quyền sử dụng đất. Khi đó chị H đương nhiên thấy rõ nghĩa vụ về T chính đối với các hui viên, kể cả người nhận chuyển quyền sử dụng đất đều nhận thức về điều này. Từ đó cho thấy việc tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất của chị H là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Án sơ thẩm hủy các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất là có căn cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Tiền Giang vẫn đề nghị sửa án sơ thẩm nhưng có thay đổi về nội dung như nêu trên. Đối với án phí của người có liên quan anh M, chị M1 theo quy định họ chỉ phải chịu án phí không giá ngạch do vậy cần thiết phải sửa án về phần này.

Đại diện nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo chị X vào cuối năm 2014, khi chị H tuyên bố vỡ hụi gia đình chị đã có ý đồ bán đất để tẩu tán tài sản để không trả tiền cho các hụi viên, mọi người có trực tiếp báo cho ông Q là Chủ tịch xã lúc bấy giờ, việc này được chứng minh qua biên bản giải quyết tại UBND xã và biên bản xác minh đối với ông Quá vào ngày 10/3/2021. Do vậy Tòa cấp sơ thẩm xét xử là đúng nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các bị đơn, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu hủy giao dịch dân sự có liên quan đến tài sản thi hành án là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Do không đồng ý với kết quả án sơ thẩm, bị đơn bà H kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang kháng nghị. Thủ tục kháng cáo, kháng nghị thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét tại cấp phúc thẩm.

2 Về nội dung:

Theo nội dung án sơ thẩm đã xác định: Chị Nguyễn Thị H làm chủ hụi, chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Ngọc T cùng một số hụi viên khác có tham gia chơi hụi cho chị H làm chủ hụi. Đến tháng 12/2014, chị H tuyên bố vỡ hụi. Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang tổ chức hòa giải giải quyết hụi vào các ngày 13/02/2015 và ngày 11/3/2015. Sau đó, các hụi viên cho rằng chị H có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự nên yêu cầu chuyển hồ sơ cho cơ quan công an giải quyết. Đến ngày 29/6/2018, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C tỉnh Tiền Giang ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Từ đó, các hụi viên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết tranh chấp hợp đồng góp hụi với bị đơn là chị Nguyễn Thị H. Các vụ án này được thụ lý ngày 15/6/2018, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã giải quyết các vụ án này với kết quả chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho 26 hụi viên với tổng số tiền phải thi hành án là 905.560.000đồng cùng tiền lãi suất chậm thi hành án, trong đó chị H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 18.900.000đồng tại bản án số 183/2018/DSST ngày 01/8/2018 và có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 53.000.000đồng tại bản án số 222/2018/DSST ngày 24/8/2018. Khi các bản án có hiệu lực pháp luật, chị

T, chị N cùng các hội viên khác yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang thi hành án nhưng cơ quan Thi hành án thông báo chị Nguyễn Thị H không có điều kiện thi hành án do không còn tài sản để thi hành án. Đến nay, chị Nguyễn Thị H chưa thi hành các bản án trên. Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G đã chuyển nhượng phần đất diện tích 982,8m² thửa số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng anh Trần Văn M, chị Phan Thị M1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2016 và anh M, chị M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016. Ngoài ra, chị H và anh G đã tặng cho phần đất diện tích 1.050m² thuộc thửa số 439, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820444QSDĐ/KS cấp ngày 07/7/1999 đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị Nguyễn Thị Thanh L là con ruột chị H và anh G theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 và chị L được đứng tên chủ sử dụng đất ngày 02/8/2018 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 cấp ngày 03/01/2019. Lời trình bày của các đương sự là phù hợp với các Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận những tình tiết nêu trên là sự thật.

Theo Công văn số 130/CCTHADS ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, chị Nguyễn Thị H là người phải thi hành 26 bản án với tổng số tiền phải thi hành án là 905.560.000đồng cùng tiền lãi suất chậm thi hành án và qua xác minh điều kiện thi hành án, tuy chị H cùng gia đình có đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.050m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820444 cấp ngày 07/7/1999 cho hộ Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất nhưng thửa đất này đã được sang tên cho chị Nguyễn Thị Thanh L vào ngày 02/8/2018 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngoài ra, chưa có thông tin gì khác về tài sản của chị H. Đồng thời, tại phiên tòa, chị H xác định chị H không còn tài sản nào khác để thi hành án, thu nhập của chị H cũng chỉ đủ chi cho sinh hoạt thường ngày nên không có điều kiện thi hành được. Từ đó cho thấy, chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả tiền cho các hội viên tổng số tiền trên 905.560.000đồng, trong đó phải trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 18.900.000đồng cùng tiền lãi và phải trả cho chị Nguyễn Thị N số tiền 53.000.000đồng cùng tiền lãi nhưng hiện chị H không có điều kiện thi hành án.

Chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G là vợ chồng sống chung với nhau từ năm 1986 và có đăng ký kết hôn ngày 17/7/2003, cùng sống chung trong hộ gia đình và có kinh tế chung. Trong thời gian vợ chồng sống chung, anh Nguyễn Văn G được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.050m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820444QSDĐ/KS ngày 07/7/1999 cho hộ Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử

dụng đất và thửa đất số 3464, tờ bản đồ số 01, diện tích 982,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00653 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/8/2007 cho anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất. Trên các phần đất này có các tài sản được xác định theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang như sau:

Đối với thửa đất số 439 có diện tích thực đo là 906,4m²; trên đất có các tài sản gồm nhà chính có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường tô 02 mặt, ốp gạch men, nền gạch men, trần thạch cao khung nổi, mái tole, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích là 156,3m²; mái che tiền chế kết cấu tiền chế, nền xi măng, mái tole sóng vuông, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 44,1m²; cổng rào có kết cấu trụ bê tông xây gạch ốp đá chẻ 0,4 x 0,4, 02 cánh cổng bằng inox, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 7,25m²; hàng rào phía trước có kết cấu trụ bê tông, chân tường D100 tô 02 mặt cao hơn 0,5m, phía trên là khung sắt, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 34,32m²; hàng rào phía bắc và phía đông có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 117,6m², sân xi măng diện tích 128m², tỉ lệ còn lại 50%; cây trồng trên đất gồm 12 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại B2, 12 cây dừa loại C, 06 cây bưởi loại C, 01 cây mít loại A, 02 cây mít loại B2, 04 bụi chuối loại A, 02 bụi chuối loại B, 03 bụi chuối loại C, 04 cây sapo loại B1, 01 cây sapo loại D, 01 cây xoài loại D, 02 cây vú sữa loại D; 16 chậu kiểng có đường kính từ 30cm đến dưới 60cm, 04 chậu kiểng có đường kính lớn hơn 60cm; 08 cây kiểng trồng dưới đất có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm.

Thửa đất số 3464 có diện tích thực đo là 970,8m², trên đất có tài sản gồm 20 cây sapo loại A.

Về quyền sở hữu tài sản của các tài sản trong giao dịch dân sự các nguyên đơn yêu cầu hủy, xét thấy:

Đối với thửa đất số 439: Theo xác nhận của Công an xã K huyện C, tỉnh Tiền Giang xác nhận ngày 07/9/2020, vào thời điểm ngày 07/7/1999 hộ gia đình anh G theo hộ khẩu số 144/3 tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang gồm có các thành viên là Trần Thị H, Nguyễn Văn T (đã chết ngày 24/8/2006), Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Thị T, Võ Văn T và Võ Văn G. Như vậy, chị H là thành viên trong hộ gia đình anh G và cùng anh G có kinh tế chung nên căn cứ vào các Điều 116 và 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định các phần đất này là tài sản chung của hộ gia đình anh Nguyễn Văn G trong đó chị Nguyễn Thị H là thành viên. Do đó, chị H có một phần quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Đối với thửa đất số 3464: Theo trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang cung cấp, phần đất này có nguồn gốc do hộ gia đình bà Trần Thị H

là mẹ ruột anh G cùng các thành viên trong hộ tặng cho anh G theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/8/2007 và anh G được cấp quyền sử dụng đất ngày 23/8/2007. Tuy thửa đất số 3464 có nguồn gốc của gia đình anh G tặng cho và quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân anh G nhưng trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị H đại diện cho anh G xác định phần đất này là tài sản chung của vợ chồng chị H và anh G (bút lục 155), anh G, chị H cùng sử dụng chung và cùng hưởng hoa lợi trên đất và cùng thực hiện quyền định đoạt khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận tiền chuyển nhượng từ bên nhận chuyển nhượng và sử dụng số tiền này cho thấy anh G đã nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng. Căn cứ Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định đây là tài sản chung của anh G, chị H.

Như vậy, tính đến thời điểm vỡ hụi vào tháng 12/2014, chị H có phần quyền sở hữu về tài sản trong khối tài sản chung với anh Nguyễn Văn G gồm thửa đất số 439 và 3464 cùng các tài sản trên phần đất nêu trên.

Về giá trị tài sản: Theo kết quả định giá tài sản ngày 11/9/2019 của Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trên thửa đất số 439 là 905.495.706 đồng và theo kết quả định giá tài sản ngày 29/7/2020 của Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Tiền Giang thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 3464 là 517.260.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 1.422.755.706 đồng. Vì vậy, phần sở hữu về tài sản của chị H trong riêng từng tài sản không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho các hụi viên và chị H cũng không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của chị H. Chị H và anh G đã thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản cho người khác đối với các tài sản này. Do đó, cần xem xét giá trị pháp lý của cả hai giao dịch liên quan đến các tài sản này.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H với chị Nguyễn Thị Thanh L, xét thấy:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bên tặng cho là anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Thanh L đối với thửa đất số 439 được xác lập ngày 03/7/2018. Hợp đồng được lập thành văn bản được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L công chứng. Chị L cũng đã thực hiện thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định và được cấp quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018. Đến ngày 03/01/2019, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 cho chị Nguyễn Thị Thanh L được đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 439 nêu trên. Đồng thời, chị H cho rằng cùng với việc tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng chị H và anh G cũng đã tặng cho chị L nhà ở, công trình và các tài sản

trên phần đất này nhưng không lập thành văn bản. Chị H, anh G đã giao tài sản tặng cho con từ ngày 02/8/2018. Tuy nhiên, thực tế hiện nay, chị H và anh G vẫn đang sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản này. Xét thấy, thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho ngày 03/7/2018, chị H đã làm các giấy xác nhận nợ với các hội viên, cũng đã nhận được Quyết định không khởi tố vụ án số 2690 ngày 29/6/2018 và đã được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang thông báo thụ lý giải quyết các vụ án tranh chấp về hội giữa chị H với các hội viên. Điều này có nghĩa là chị H đã biết được chị H còn nợ tiền và phải có nghĩa vụ trả tiền cho các hội viên. Chị H không dùng phần tài sản của mình để thanh toán nợ cho các hội viên mà lại cùng anh Nguyễn Văn G thực hiện giao dịch không có đền bù là tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 439 cùng các tài sản trên đất cho con gái là Nguyễn Thị Thanh L. Bên cạnh đó, tuy đã lập hợp đồng tặng cho tài sản cho chị L nhưng chị H và anh G vẫn đang sinh sống, quản lý và sử dụng phần đất cùng các tài sản trên đất trong khi chị L đã có chồng và sinh sống ở nơi khác cho thấy giao dịch này chỉ mang tính chất hình thức, giả tạo không phải tặng cho trên thực tế. Từ đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định giao dịch này là giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do chị L đã được cấp quyền sử dụng đất nên cần kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị L đứng tên chủ sử dụng đất, khôi phục quyền sử dụng đất của thửa đất số 439 theo nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 820444QSĐĐ/KS do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/7/1999. Đồng thời, chị L có nghĩa vụ hoàn trả phần đất diện tích thực đo là 906,4m² cùng toàn bộ tài sản trên đất đã nêu trên cho chị H và anh G. Về bồi thường thiệt hại, anh G, chị H và chị L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự không đặt ra xem xét.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1:

Các bị đơn anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 trình bày thống nhất với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3464 được xác lập ngày 04/02/2015 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng theo Biên nhận ngày 04/02/2015 nhưng đến ngày 19/02/2016, hai bên M2 lập hợp đồng chuyển nhượng thành văn bản được Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực với

giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 70.000.000đồng. Anh G và chị H đã giao đất cho anh M và chị M1 quản lý sử dụng từ sau ngày 04/02/2015. Anh Mười và chị M1 đã thực hiện thủ tục đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016. Chị H cho rằng thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất hui chưa vỡ, chị vẫn thu tiền hui và giao hui cho các hui viên hót hui, số tiền chuyển nhượng đất cũng được dùng để thanh toán tiền nợ hui, do đó chị H và anh G chuyển nhượng phần đất này là hợp pháp, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các hui viên.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này các bên cho rằng đã xác lập từ ngày 04/02/2015 nhưng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa được lập thành văn bản và chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định nên hợp đồng này vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng chưa đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Đến ngày 19/02/2016, các bên M2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực nên thời điểm giao kết hợp đồng được xác định là ngày 19/02/2016. Tại thời điểm hợp đồng được ký kết ngày 19/02/2016, vụ việc về hui do chị H làm chủ hui đang được Công an huyện C, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết, kết quả đối chiếu bước đầu cũng xác định chị H còn nợ các hui viên số tiền 2.789.000.000đồng (Bút lục 101). Tại thời điểm này, tuy chị H và các hui viên chưa thống nhất với nhau số nợ cụ thể của từng người nhưng hui đã vỡ chị H là chủ hui, giữ sổ sách ghi chép về hui nên chị H đã biết còn nợ tiền các hui viên. Chị Mười và anh M cũng có tham gia chơi hui cho chị H làm chủ hui, nhà gần nhà chị H và cũng biết sự việc vỡ hui của chị H. Chị H cho rằng số tiền chuyển nhượng được dùng để thanh toán tiền hui cho 13 hui viên nhưng qua xác minh các hui viên này, các hui viên tuy có được giao tiền hui nhưng đa số đều xác định nhận tiền trước thời điểm chuyển nhượng, số tiền được nhận cũng không phù hợp với lời trình bày của chị H, chị H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có giao tiền hui cho những người này sau thời điểm chuyển nhượng và số tiền giao hui là tiền chuyển nhượng. Do đó, lời trình bày của chị H là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh G, chị H với anh M, chị M1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho các hui viên. Bên cạnh đó, chị H, anh G, chị M1 và anh M cùng xác định giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/02/2016 các bên lại ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng để giảm số tiền thuế phải nộp cho nhà nước là giả tạo về điều khoản giá của hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Với những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/02/2016 giữa anh G, chị H với anh M, chị M1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên hợp

đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 và 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở, đảm bảo công bằng xã hội, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người tham gia giao dịch.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, án sơ thẩm cũng đã xác định: Chị M1 và anh M yêu cầu anh G và chị H bồi thường toàn bộ thiệt hại là chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm xét xử và thời điểm nhận chuyển nhượng. Chị H và anh G yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy, anh M, chị M1 và anh G, chị H đều xác định sau khi nhận đất, anh M và chị M1 chỉ canh tác, sử dụng và hưởng huê lợi từ cây trồng trên đất, không thay đổi hiện trạng đất và cây trồng trên đất. Do đó, thiệt hại được xác định là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo kết quả định giá tài sản do Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Tiền Giang định giá ngày 29/7/2020, tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng trên đất là 517.260.000đồng. Giá chuyển nhượng được các đương sự xác định là 200.000.000đồng. Như vậy, chênh lệch giá giá trị tài sản tại thời điểm xét xử và thời điểm nhận chuyển nhượng là $517.260.000\text{đồng} - 200.000.000\text{đồng} = 317.260.000\text{đồng}$. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, như nhận định trên, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết việc giao kết hợp đồng để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai ngang nhau. Bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại nên chị H và anh G phải bồi thường cho anh M và chị M1 phân nửa thiệt hại với số tiền là $317.260.000\text{đồng} : 2 = 158.630.000\text{đồng}$. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại của anh M và chị M1.

Với thực tế sự việc xảy ra như trên, xét thấy án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật do vậy không thể chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H.

Đối với đề nghị sửa án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C về phần án phí của anh M và chị M1 là có căn cứ. Riêng về nội dung kháng cáo, đồng thuận với nhận định và kết quả của án sơ thẩm, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo là có căn cứ do vậy cần được chấp nhận.

Với ý kiến và đề nghị của Luật sư, xét thấy chưa phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật nên không thể được chấp nhận.

Đối với anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H, chấp nhận đề nghị, kháng nghị của Viện kiểm sát sửa 01 phần về án phí tại bản án dân sự sơ thẩm số 268/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 35, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 124, 129, 137, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 117, 124, 131, 407 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2018 giữa bên tặng cho là anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Thanh L được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L công chứng đối với phần đất có diện tích thực đo là 906,4m² thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/7/2018 giữa bên tặng cho là anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Thanh L nêu trên.

Chị Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H phần đất có diện tích thực đo là 906,4m² thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất cùng tài sản trên đất gồm nhà chính có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường tô 02 mặt, ốp gạch men, nền gạch men, trần thạch cao khung nổi, mái tole, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích là 156,3m²; mái che tiền chế kết cấu tiền chế, nền xi măng, mái tole sóng vuông, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 44,1m²; cổng rào có kết cấu trụ bê tông xây gạch ốp đá chẻ 0,4 x 0,4, 02 cánh cổng bằng inox, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 7,25m²; hàng rào phía trước có kết cấu trụ bê tông, chân tường D100 tô 02 mặt cao hơn 0,5m, phía trên là khung sắt, tỉ lệ còn lại 60%, diện tích 34,32m²; hàng rào phía bắc và phía

đồng có kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40, tỉ lệ còn lại 50%, diện tích 117,6m², sân xi măng diện tích 128m², tỉ lệ còn lại 50%; cây trồng trên đất gồm 12 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại B2, 12 cây dừa loại C, 06 cây bưởi loại C, 01 cây mít loại A, 02 cây mít loại B2, 04 bụi chuối loại A, 02 bụi chuối loại B, 03 bụi chuối loại C, 04 cây sapo loại B1, 01 cây sapo loại D, 01 cây xoài loại D, 02 cây vú sữa loại D; 16 chậu kiểng có đường kính từ 30cm đến dưới 60cm, 04 chậu kiểng có đường kính lớn hơn 60cm; 08 cây kiểng trồng dưới đất có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm. Thời gian thực hiện Ny sau khi án có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp đất của Lê Văn C.

Tây giáp đường bê tông

Nam giáp đất của Ủy ban nhân xã K huyện C tỉnh Tiền Giang và Nguyễn Văn H1.

Bắc giáp đất của Ngô Văn S.

(Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01001 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/01/2019 cho chị Nguyễn Thị Thanh L đứng tên chủ sử dụng đất.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 được Ủy ban nhân dân xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực đối với phần đất có diện tích 970,8m² thuộc thửa đất số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00653 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/8/2007 cho anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử dụng đất là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 vào ngày 15/4/2016 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/02/2016 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 nêu trên.

Anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 có nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 970,8m² thuộc thửa đất số 3464, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Ấp M, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00653 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/8/2007 cho anh Nguyễn Văn G đứng tên chủ sử dụng đất và được điều chỉnh chủ sử

dụng đất là anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 vào ngày 15/4/2016 nêu trên cùng tài sản trên đất là 20 cây sapo loại A, thực hiện ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật. Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp đường bê tông

Tây giáp đất Nguyễn Vũ H

Nam giáp đất của Phạm Văn T

Bắc giáp đất của Nguyễn Thị Kim C

(Phần đất có sơ đồ kèm theo)

Anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 tổng số tiền là 358.630.000đồng (trong đó gồm tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 158.630.000đồng), thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Trần Văn M, chị Phan Thị M1 có yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Anh Nguyễn Văn G, chị Nguyễn Thị H được quyền đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về án phí:

*. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các bị đơn chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các bị đơn chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn G phải chịu 18.230.500đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn M và chị Phan Thị M1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009031 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009661 ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

***. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí án phí dân sự phúc thẩm. Chị H đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003166 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện C;
 - CC THADS huyện C;
 - Các đương sự;
 - Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Trung Hiếu