

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 256/2024/DS-PT

Ngày: 09-4-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức;

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 604/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 394/2024/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Chị Đặng Thy Ánh T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: L Vinhomes C, G Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024):

Ông Trần Chí T1, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ hiện nay: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

Chị Võ Thị Bích T2, sinh năm 1984. (Chị T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, N, tổ F, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Chị Bùi Thị Thanh T3, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số A đường A, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị T3:

Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Chị Bùi Thị Thanh T3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Trần Chí T1 trình bày:

Ngày 07/12/2022, chị Võ Thị Bích T2 và chị Đặng Thy Ánh T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng). Do thửa đất của chị T2 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần () Á Châu nên chị T đã chuyển trả tiền một phần tiền chuyển nhượng thửa đất trên cho chị T2 vào tài khoản của chị T2 tại Ngân hàng TMCP Á1 để chị T2 trả nợ vay tại Ngân hàng và rút tài sản thế chấp là thửa đất 79, tờ bản đồ 26 ra lập thủ tục chuyển nhượng cho chị T. Số tiền mà chị T đã chuyển vào tài khoản của chị T2 tại Ngân hàng TMCP Á1 là 2.564.000.000đ (Hai tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Sau khi chị T trả tiền chuyển nhượng, chị T2 đã trả nợ Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa thế chấp ngày 08/12/2022. Ngày 08/12/2022, chị T trả tiếp chị T2 số tiền còn lại là 1.436.000.000đ (một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu đồng) bằng tiền mặt và hai bên có lập giấy giao nhận tiền ngày 08/12/2022. Ngày 09/12/2022, chị T2 và chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 79, tờ bản đồ 26 và được công chứng tại Văn phòng C cùng ngày. Ngày 10/12/2022, hai bên đã lập biên bản bàn giao thửa đất, sau khi nhận đất chị T đã xây cất ngôi nhà trên đất và sử dụng cho đến nay.

Ngày 05/01/2023, tại Tòa án nhân dân huyện Ba Tri chị T2 có thừa nhận còn nợ chị Bùi Thị Thanh T3 số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) thông qua

trung tâm hòa giải tại Tòa án. Ngày 27/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 06/2023/QĐCNHGT-DS. Đến ngày 02/3/2023 chị T3 làm đơn yêu cầu thi hành án, yêu cầu chị T2 trả số tiền 4.000.000.000đ. Ngày 02/3/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri ban hành công văn số 176/CCTHADS về việc phối hợp cung cấp thông tin trong thi hành án dân sự đồng thời ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất 79, tờ bản đồ số 26 mà chị T đã nhận chuyển nhượng từ chị T2.

Việc chuyển nhượng thửa đất 79, tờ bản đồ số 26, tọa lạc thị trấn B, huyện B giữa chị T2 và chị T đã hoàn thành, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng chị T2 không phải thi hành bản án hay Quyết định nào của Tòa án. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 79, tờ bản đồ số 26 ngày 09/12/2022 bị vô hiệu toàn bộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Võ Thị Bích T2 trình bày:

Chị T2 thừa nhận ngày 07/12/2022 chị có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre cho chị Đặng Thy Á T với giá 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Lúc này thửa đất 79, tờ bản đồ 26 chị đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á1 nên chị đề nghị chị T trả cho chị trước một phần tiền để chị trả nợ ngân hàng và lấy tài sản thế chấp ra lập thủ tục sang tên cho chị T. Chị T đồng ý và chuyển cho chị hai lần tổng cộng là 2.564.000.000đ (hai tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu đồng) vào tài khoản của chị. Chị đã trả cho Ngân hàng tổng cộng 2.591.883.973đ (Hai tỷ, năm trăm chín mươi một triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng) để Ngân hàng giải chấp tài sản là thửa đất số 79, tờ bản đồ 26 tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Sau khi Ngân hàng giải chấp chị đã xóa thế chấp vào ngày 08/12/2022. Cùng ngày chị T có trả cho chị tiếp số tiền là 1.436.000.000đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu đồng) bằng tiền mặt, chị và chị T có lập giấy giao nhận tiền. Ngày 09/12/2022, chị và chị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 79 tờ bản đồ 26 tại Văn phòng C và được công chứng cùng ngày. Ngày 10/12/2022 chị đã bàn giao thửa đất cho chị T sử dụng. Số tiền 1.436.000.000đ mà chị T trả tiền cho chị, chị đã trả cho anh Lê Minh D 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn

trăm triệu đồng) mà chị vay của anh D ngày 02/6/2022. Chị đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ chị T, chị đã giao tài sản là thửa đất số 79 tờ bản đồ 26 tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre cho chị T sử dụng, chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ 26 tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 21/4/2021, chị Võ Thị Bích T2 có vay của chị T3 số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), có lập giấy nợ và cam kết đến ngày 12/10/2021 sẽ trả lại nhưng không thực hiện. Ngày 27/12/2022, chị T3 có khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, được Hòa giải viên hòa giải và Tòa án nhân dân huyện Ba Tri ra Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành ngày 27/02/2023. Ngày 02/3/2023 chị T3 có đơn yêu cầu thi hành án và chi cục Thi hành án đã kê biên tài sản để thi hành cho chị T3. Việc chị T2 chuyển nhượng thửa đất là tẩu tán tài sản để không thi hành cho án cho chị T3. Chị T3 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 121, 124, 398, 407, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thy Á Tuyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn chị Võ Thị Bích T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thy Ánh T và chị Võ Thị Bích T2 ngày 09/12/2022 đối với thửa đất 79, tờ bản đồ 26 tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Chị Đặng Thy Ánh T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần

đất có diện tích 97,3m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 26 tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

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

Ngày 17/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, chị T3 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thy Ánh T và chị Võ Thị Bích T2 ngày 09/12/2022 đối với thửa đất 79, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T3 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với đơn kháng cáo của chị T3, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của chị Bùi Thị Thanh T3; Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T3, kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu định giá tài sản đề ngày 20/3/2024, có nội dung yêu cầu định giá lại tài sản là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m², tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre với lý do phía chị T3 cho rằng giá trị quyền sử dụng đất đã định giá vào ngày 30/6/2023 là quá cao so với giá thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu định giá lại tài sản này của chị T3 là không cơ sở. Bởi lẽ tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của chị T3 xác định không có chứng cứ gì chứng minh việc định giá vào ngày 30/6/2023 là quá cao so với thực tế, việc phía chị T3 cho rằng giá quá cao là do hỏi thăm một số người dân ở địa phương nên biết, ngoài ra tại cấp sơ thẩm phía chị T3 cũng không có khiếu nại gì về giá tài sản đã định giá. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu định giá lại tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn chị Đặng Thy Ánh T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và buộc bị đơn chị Võ Thị Bích T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m², tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn chị Võ Thị Bích T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị T. Do chị đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ chị T, chị đã giao tài sản là thửa đất số 79, tờ bản đồ 26 cho chị T sử dụng, chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ 26 cho chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thanh T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T, việc chị T2 chuyển nhượng thửa đất số 79 cho chị T là để nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của chị T2 đối với chị T3.

Xét kháng cáo của chị T3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2022 giữa bên chuyển nhượng chị Võ Thị Bích T2 với bên nhận chuyển nhượng chị Đặng Thy Á Tuyết đối với phần đất diện tích 97,3m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ 26, tọa lạc thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre:

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2022 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C và tại

thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được quy định tại các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự.

Xét về nội dung:

Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/12/2022 thì thửa đất 79 không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, do đó chị T2 đủ điều kiện chuyển nhượng thửa đất trên cho chị T theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng đã xong thể hiện qua việc chị T đã chuyển vào tài khoản của chị T2 hai lần với tổng số tiền 2.564.000.000 đồng có nội dung chuyển tiền là “CT MUA ĐẤT VO THI BICH THI THUA 79 TBD 26 TT BA TRI” và biên nhận tiền mặt là 1.436.000.000 đồng ngày 08/12/2022. Sau khi ký hợp đồng và thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng thì chị T2 đã giao thửa đất cho chị T sử dụng bằng “*biên bản bàn giao tài sản*” ngày 10/12/2022”, chị T đã nhận đất quản lý, xây nhà sinh sống trên đất. Ngày 12/12/2022, chị T2 đã ủy quyền cho chị T nộp hồ sơ tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để đăng ký biến động đất đai theo quy định. Như vậy, các bên đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét về nghĩa vụ thi hành án của chị T2: Căn cứ theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT-DS ngày 27/02/2023 chị T2 có nghĩa vụ trả nợ cho người được thi hành án là chị Bùi Thị Thanh T3 số tiền là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), ngày 02/3/2023 chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri ban hành quyết định thi hành án số 601/QĐ-CCTHADS để thi hành quyết định số 06/2023/QĐCNHGT-DS ngày 27/02/2023. Tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác...*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị T2 các bên đã thực hiện xong vào ngày 10/12/2022, đến ngày 27/02/2023 Tòa án nhân dân huyện Ba Tri mới ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT-DS.

[2.3] Hơn nữa, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất 79, tờ bản đồ số 26 đang được chị T2 thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng giữa chị T2 và Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 với hạn mức 4.350.000.000đ. Chị T đã thanh toán một phần tiền chuyển nhượng đất với hình thức chuyển vào tài khoản của chị T2 số tiền 2.564.000.000 đồng và chị T2 đã trả cho Ngân hàng tổng cộng 2.591.883.973 đồng để Ngân hàng giải chấp tài sản là thửa đất 79 cho chị T2. Số tiền 1.436.000.000 đồng còn lại chị T2 nhận của chị T thì chị T2 cũng đã dùng để trả nợ vay cho anh Lê Minh D vào ngày 02/6/2022. Điều này cũng được người làm chứng là anh Lê Minh D thừa nhận tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 21/7/2023 và tài liệu chứng cứ anh D cung cấp.

Như vậy toàn bộ số tiền mà chị T2 chuyển nhượng thửa đất 79 đã được chị dùng vào việc trả nợ, không có việc chị T2 chuyển nhượng thửa đất để tẩu tán tài sản. Đối với việc chị T chưa được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ngày 13/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là thửa đất 79, tờ bản đồ số 26 theo yêu cầu của bà Hồ Thị Diễm. Đến ngày 01/3/2023 thì bà D1 rút đơn khởi kiện và rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại thời điểm chị T2 chuyển nhượng thửa đất cho chị T thì thửa đất trên không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án cho chị Bùi Thị Thanh T3. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T2 với chị T không vi phạm Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

[2.4] Giá chuyển nhượng thửa đất 79, tờ bản đồ số 26 được ghi trong hợp đồng ngày 09/12/2022 là 500.000.000 đồng, trong khi giá chuyển nhượng thực tế được các bên thừa nhận là 4.000.000.000 đồng. Tại biên bản định giá ngày 30/6/2023 các bên đương sự cũng thống nhất đưa ra giá thị trường của thửa đất là 4.000.000.000 đồng. Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan...”. Đồng thời tại khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự quy định “Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”. Trong quá trình tố tụng và tại tòa nguyên đơn, bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ và thống nhất khai giá thật của hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Như vậy có đủ cơ sở kết luận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2022 là giả tạo nhằm che giấu

hợp đồng có giá cao hơn (để chịu thuế thấp), giá thật của của hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng đã được các đương sự thống nhất và cung cấp chứng cứ phù hợp nên có hiệu lực.

Mặt khác, trong vụ án này tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T3 không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 79, tờ bản đồ số 26, diện tích 97,3m² giữa chị T với chị T2.

Từ đó, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với chị T2 không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của chị T2 nên cần công nhận và yêu cầu các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng.

[3] Từ những nhận định như trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Chị T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Bùi Thị Thanh T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 121, 124, 398, 407, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thy Á Tuyết với bị đơn chị Võ Thị Bích T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thy Á Tuyết với chị Võ Thị Bích T2 ngày 09/12/2022 đối với phần đất có diện tích 97,3m² thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Chị Đặng Thy Ánh T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 97,3m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

2. Về chi phí tố tụng: 5.080.000đ (năm triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) chị Đặng Thy Ánh T tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp xong).

3. Về án phí

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Võ Thị Bích T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho chị Đặng Thy Á Tuyết số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004059 ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Bùi Thị Thanh T3 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000080 ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Chị T3 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 huyện Ba Tri;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thế Hồng