

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 210/2020/DS - PT  
Ngày: 23-6-2020

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu hủy  
một phần hợp đồng thế chấp quyền sử  
dụng đất và hủy chỉnh lý biến động  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thu

*Các Thẩm phán:*

Ông Lương Minh Trí

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 213/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

**1.** Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

**2.** Bà Võ Thị P, sinh năm 1964;

**3.** Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1960;

**4.** Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 17, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1969;

2. Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1972;

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thành C – chức vụ: Chi cục trưởng.

Địa chỉ: Đường N, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Văn phòng công chứng Đ (hiện nay là Văn phòng Công chứng Trần Văn C).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn C – chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Đường 825, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ phòng giao dịch: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Tấn L - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19-6-2014).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Đ – Bị đơn.

*(Bà T, bà P, bà H, bà T1, bà T2, bà Đ, ông H1, ông Đ1 và bà H2 có mặt; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, Văn phòng công chứng Đ và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa).*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 02-5-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27-3-2019 và trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn là các bà: Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Ông Ngô Văn H1, bà Phạm Thị Đ phải thi hành các bản án và quyết định cho các bà gồm: Bản án số 07/2017/DS-ST ngày 23-01-2017, Quyết định số

255/2016/QĐST-DS ngày 07-12-2016, quyết định số 09/2017/QĐST-DS ngày 16-01-2017, quyết định số 01/2017/QĐST-DS ngày 04-01-2017 các bản án trên đã có hiệu lực pháp luật. Các bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã ban hành các quyết định số 925/QĐ-CCTHA ngày 10-01-2017, số 1036/QĐ-CCTHADS ngày 23-01-2017, số 1063/QĐ-CCTHA ngày 06-02-2017, số 1371/QĐ-CCTHA ngày 02-3-2017, số 1425/QĐ-CCTHA ngày 07-3-2017, tổng số tiền ông H1 và bà Đ phải thi hành cho các bà số tiền còn thiếu là 591.787.800 đồng và lãi chậm thi hành án và 30 chỉ vàng 24kr 9999. Ông H1 và bà Đ còn tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 637, loại đất LUC, diện tích 281,6m<sup>2</sup> và thửa 311, loại đất LUC, diện tích 1.051m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 21 đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến ngày 25-8-2017, ông H1 và bà Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Ngô Văn Đ1, nhưng không dùng số tiền này để trả nợ cho các bà. Sau khi nhận chuyển 02 thửa đất nêu trên và được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Văn Đ1, ngày 01-03-2018, ông Ngô Văn Đ1 thế chấp thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, tờ bản đồ số 21 diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa Long An – Phòng giao dịch khu vực G để vay số tiền 150.000.000 đồng thời hạn vay 36 tháng.

Như vậy, việc ông H1 và bà Đ chuyển nhượng cho ông Đ1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho các bà, nay các bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô Văn Đ1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.051m<sup>2</sup>; thửa đất số 637, tờ bản đồ số 21 diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25-8-2017 số 19233 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hủy chỉnh lý biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác nhận nội dung ngày 08-9-2017 từ ông Ngô Văn H1 chỉnh lý sang cho ông Ngô Văn Đ1 với thửa đất số 311, diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, diện tích 281,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 21, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại đơn khởi kiện ngày 27-3-2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T2 yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số G180205/HĐTC ngày 01-3-2018 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ, Long An – Phòng giao dịch Khu vực G với bên thế chấp là ông Ngô Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 311 và 637, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Bị đơn ông Ngô Văn H1 và bà Phạm Thị Đ trình bày:*

Ông, bà thừa nhận còn thiếu các nguyên đơn là các bà: Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Thị T2 số tiền là

591.787.800 đồng và lãi chậm thi hành án và 30 chỉ vàng 24kr 9999 như các nguyên đơn trình bày. Việc ông, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 311 và 637 cho ông Ngô Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H2 vào năm 2016 với số tiền 900.000.000 đồng, lúc này nhà nước đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên ông, bà không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ1 và bà H2 được. Đến năm 2017, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên ông, bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ1 và bà H2. Khi chuyển nhượng xong thì ông, bà cũng dùng số tiền này để trả nợ cho các chủ nợ khác. Việc ông, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và bà H2 là thực tế từ năm 2016 không phải nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên các ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, trên đất có căn nhà cấp 4, ông, bà đang thuê lại của ông Đ1 và bà H2 để ở, giá thuê là 2.000.000đ/tháng trả tiền thuê hàng tháng, hai bên chỉ làm hợp đồng miệng. Hiện nay, ông, bà không còn tài sản nào khác vì đã bán hết tài sản để trả nợ.

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

*- Ông Ngô Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:*

Ngày 15-8-2016, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông H1 và bà Đ thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.051m<sup>2</sup>; thửa đất số 637, tờ bản đồ số 21 diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 900.000.000 đồng. Khi mua bán thì hai bên có làm giấy tay nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà Đ là giấy chứng nhận cũ chưa đổi giấy chứng nhận mới nên không làm thủ tục được. Đến năm 2017, ông H1 và bà Đ được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, đến ngày 25-8-2017 ông Đ1 cùng với ông H1, bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Các bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng đúng quy định của pháp luật. Ông, bà cũng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Ông, bà không biết việc thiếu tiền giữa ông H1, bà Đ với các nguyên đơn. Khi mua đất thì ông, bà thực tế có giao tiền cho H1 và bà Đ nên ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trong vụ án này, ông, bà không có yêu cầu giải quyết gì đối với số tiền mua bán đất với ông H1, bà Đ và cũng không có yêu cầu gì khác, nếu quyền lợi ảnh hưởng thì sẽ khởi kiện vụ án khác. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Hiện nay, ông, bà chỉ cho ông H1 và bà Đ thuê lại căn nhà trên đất mỗi tháng giá 2.000.000 đồng, ngoài ra không có ai ở trên trong ngôi nhà này. Khi nào cần thì ông, bà sẽ lấy lại do hai bên chỉ làm hợp đồng miệng. Hiện tại, chỉ có ông H1 và bà Đ ở trên thửa 637.

Ngày 01-03-2018, ông, bà đã thế chấp thửa đất số 311, diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đức Hòa Long An – Phòng giao dịch khu vực G để vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 36

tháng. Hiện nay, ông, bà đã trả được 50.000.000 đồng tiền gốc còn thiếu Ngân hàng 100.000.000 đồng tiền gốc.

*- Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam do ông Phan Tấn Luân làm đại diện có văn bản trình bày:*

Ông Ngô Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H2 có vay Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Đ - Phòng giao dịch khu vực G số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số G180205/HĐTD ngày 01-3-2018 thời hạn vay 36 tháng. Hợp đồng vay có thế chấp các tài sản trong đó có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.051m<sup>2</sup>; thửa đất số 637, tờ bản đồ số 21 diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 05-3-2019 ông Đ1, bà H2 đã trả 50.000.000 đồng và tiền lãi. Đến ngày 02-3-2020 ông Đ1 trả gốc 50.000.000 đồng và lãi. Dư nợ đến ngày 15-3-2020 còn 50.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng này chưa đến kỳ hạn trả nợ, khách hàng cũng chưa vi phạm hợp đồng, khách hàng cũng đã cam kết đồng ý trả hết nợ khi hợp đồng đến hạn nên Ngân hàng không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này.

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng theo quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Hồ sơ vay hợp pháp, hợp lệ đồng thời khách hàng vay trả lãi đúng hạn. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của bà T2.

*- Văn phòng công chứng Đ – do ông Trần Văn C Trưởng văn phòng làm đại diện có văn bản trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô Văn Đ1 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.051m<sup>2</sup>; thửa đất số 637, tờ bản đồ số 21 diện tích 281,6m<sup>2</sup> loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25/8/2017 số 19233 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ông Nguyễn Thành Công làm đại diện có văn bản trình bày:*

Ngày 03-7-2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã có văn bản số 367/CCTHADS cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa kết quả tổ chức thi hành án đối với bà Phạm Thị Đ và ông Ngô Văn H1. Đồng thời đã gửi kèm theo các tài liệu có liên quan đến quá trình tổ chức thi hành án. Việc bà Phạm Thị Đ và ông Ngô Văn H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 311, 637, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ cho ông Ngô Văn Đ1 trong thời gian bà Đ, ông H1 thi hành án là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô

Văn Đ1 đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25-8-2017, số công chứng 19233, quyền số 08TP/CC-SACC-HĐGD đối với thửa đất số 311, 637, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 213/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Thị T2 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu" đối với ông Ngô Văn H1, bà Phạm Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô Văn Đ1 đối với thửa đất số 311, diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, diện tích 281,6m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25-8-2017 số 19233, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T2 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số G180205/HĐTC ngày 01-3-2018 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh huyện Đ – Phòng giao dịch Khu vực G với bên thế chấp là ông Ngô Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 311 và 637 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 01-3-2018 số công chứng 2195, quyền số 03/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Trả lại như tình trạng ban đầu trước khi thế chấp.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ việc chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1972, CMND số 300888068, địa chỉ thường trú: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo hồ sơ số 0000782.CN.001(9.2017.97) trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 598962 và số CC598961 do ông Ngô Văn H1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05-7-2017.

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

Ngày 10-12-2019, bị đơn bà Phạm Thị Đ kháng cáo không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Bà Đ và ông H1 thiếu nợ rất nhiều người bằng các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ông Đ1 xác nhận đến năm 2017 mới thanh toán tiền hoàn tất cho bà Đ ông H1 nhưng bà Đ ông H1 không trả nợ cho các nguyên đơn là tẩu tán tài sản. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:*

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, Văn phòng công chứng Đ (hiện nay là Văn phòng Công chứng Trần Văn C) và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại Tòa án cấp phúc thẩm nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bà Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1 và Nguyễn Thị T2 là những người được thi hành án theo các bản án số: 217/2016/QĐST-DS ngày 15-11-2016; số: 225/2016/QĐST-DS ngày 07-12-2016; số: 01/2017/QĐST-DS ngày 04-01-2017; số: 07/2017/QĐST-DS ngày 23-01-2017; số: 09/2017/QĐST-DS ngày 16-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; người phải thi hành án là bà Phạm Thị Đ và ông Ngô Văn H1. Bà Đ và ông H1 có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Thị T2 số tiền 691.370.000 đồng, lãi chậm thi hành án và 30 chỉ vàng 24Kr 9999.

[3] Trên cơ sở yêu cầu thi hành án của các nguyên đơn nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã thông báo các quyết định thi hành án cho người phải thi hành án, người được thi hành án. Khi Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án ngày 09-3-2017 (bút lục 123), biên bản giải quyết về việc thi hành án ngày 13-3-2017 (bút lục 128), ông Ngô Văn H1 cung cấp thông tin như sau: Ông Ngô Văn H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 841, diện tích 661 m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa đất số 427, diện tích 486 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An hiện đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh C, tỉnh Long An vay 200.000.000 đồng và quyền sử dụng đất thửa 482, diện tích 1.019 m<sup>2</sup>, thửa 764, diện tích 280 m<sup>2</sup> tờ

bản đồ số 17 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, trên thửa đất số 764 có một căn nhà của bà Đ, ông H1 xây dựng có kết cấu: nhà tường, mái tôn, nền gạch men, có la phòng, diện tích 5m x 25m. Thửa đất số 482 tờ bản đồ số 17 xã Đ, bà Đ, ông H1 đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Đ vay số tiền 25.000.000 đồng vào tháng 12/2016 (thời hạn vay 12 tháng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 764 tờ bản đồ số 17 xã Đ do ông Ngô Văn Đ1 đang giữ và có ký tên xác nhận của ông Đ1 vào biên bản xác minh. Sau đó thì thửa 841 và thửa 427 đã được dùng thi hành án và chia tỷ lệ cho các nguyên đơn. Còn lại số tiền 591.787.350 đồng, lãi chậm thi hành án và 30 chỉ vàng 24Kr 9999, ông H1, bà Đ chưa thanh toán cho những người được thi hành án. Tháng 5-2017, bà Đ, ông H1 thực hiện việc chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới cụ thể thửa 482 chuyển đổi thành thửa 311 và thửa 764 chuyển đổi thành thửa 637, cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ cũng là các thửa đất được chi cục thi hành án xác minh để thi hành các bản án, quyết định cho các nguyên đơn nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đã có văn bản 131/CCTHADS ngày 28-3-2017 về việc xử lý hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 482 (sau khi chuyển đổi là thửa 311) và thửa 764 (sau khi chuyển đổi là thửa 637) đến các cơ quan có liên quan theo quy định tại Điều 11 và Điều 178 của Luật thi hành án dân sự (bút lục 153).

[4] Nhưng ngày 25-8-2017, vợ chồng ông H1, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 311 và 637 nêu trên cho ông Ngô Văn Đ1 (có quan hệ chú bác họ với ông H1), với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực tế mà bà Đ, ông H1, ông Đ và bà H2 thừa nhận là 900.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ thừa nhận việc ghi giá 50.000.000 đồng trong hợp đồng là nhằm trốn thuế. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Ngày 08-9-2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Ngô Văn Đ1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 598961 đối với thửa 311 và số CC 598962 đối với thửa 637 nhưng bà Đ, ông H1 không dùng số tiền này để trả nợ cho các nguyên đơn theo các bản án và quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ, ông H1 và các nguyên đơn đều trình bày hiện nay bà Đ và ông H1 không còn tài sản nào khác để thi hành án. Ông Đ1, bà H2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 311 và thửa đất số 637 từ năm 2016 nhưng mới thanh toán tiền hoàn tất cho bà Đ, ông H1 vào năm 2017, việc nhận chuyển nhượng không có chứng cứ gì chứng minh.

[5] Do vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô Văn Đ1 đối với thửa đất số 311, diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, diện tích 281,6m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25-8-2017 số 19233 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.



[6] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 vô hiệu là có căn cứ. Bà Phạm Thị Đ kháng cáo không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Quá trình giải quyết vụ án đến trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm công khai chứng cứ, mặc dù đã có lập biên bản giải thích về quyền của đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông Đ1 và bà H2 vẫn không có yêu cầu gì đối với số tiền 900.000.000 đồng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà Đ với ông Đ1. Do đó, nếu các đương sự có tranh chấp về giải quyết hậu quả của hợp đồng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ là có căn cứ.

[9] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số G180205/HĐTC ngày 01/3/2018 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh huyện Đ – Phòng giao dịch Khu vực G với bên thế chấp là ông Ngô Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 311 và 637 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 01-3-2018 số công chứng 2195, quyển số 03/2018/TP/CC-SCC/HĐGD không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Đ kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Đ;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 213/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa;

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự; Điều 317, Điều 327, khoản 2 Điều 357, của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 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.

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu T, Võ Thị P, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Thị T2 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu" đối với ông Ngô Văn H1, bà Phạm Thị Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ, ông Ngô Văn H1 với ông Ngô Văn Đ1 đối với thửa đất số 311, diện tích 1.051m<sup>2</sup> và thửa đất số 637, diện tích 281,6m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 25-8-2017 số 19233, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T2 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số G180205/HĐTC ngày 01-3-2018 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Đ – Phòng giao dịch Khu vực G với bên thế chấp là ông Ngô Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 311 và 637 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 01-3-2018 số công chứng 2195, quyền số 03/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Trả lại như tình trạng ban đầu trước khi thế chấp.

**3.** Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ việc chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1972, CMND số 300888068, địa chỉ thường trú: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo hồ sơ số 0000782.CN.001(9.2017.97) trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 598962 và số CC598961 do ông Ngô Văn H1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 05-7-2017.

**4.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.900.000 đồng: Buộc ông Ngô Văn H1 và bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm liên đới trả lại 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị T2.

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Ngô Văn H1 và bà Phạm Thị Đ phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà Nước.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà Nước.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Thu T, bà Võ Thị P, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Kim T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp

là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) lần lượt theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002867, số 0002866, số 0002865, số 0002863 và số 0002864 cùng ngày 15/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T2 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000340 ngày 28/3/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

#### **6. Về án phí dân sự phúc thẩm**

Bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004253 ngày 10/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa để thi hành án phí.

**7.** Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

**8.** Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:**

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

**Nguyễn Văn Thu**





