

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 386/2024/DS-PT

Ngày: 19-8-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tông.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Diệp;

Ông Hà Chí Quốc.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Căn cứ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 314/2024/QĐXX-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2024/QĐ-PT ngày 13-8-2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ A, khu phố A, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1954 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số A, hẻm D, đường N, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; ông N có mặt, bà L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; trụ sở tại: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thành Đ - Chi cục Trưởng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Vũ T1 - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; văn bản uỷ quyền ngày 09 -11 2023; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Võ Thành T2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số C, đường G, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Anh Dương Đức K, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo uỷ quyền; văn bản uỷ quyền ngày 08-3-2024; có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ F, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số nhà I, đường T, khu phố C, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Võ Thành T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị Trần Thị Kim T trình bày:

Ngày 20-8-2020 chị cho ông N, bà L vay số tiền 1.400.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng; không thoả thuận lãi suất; không làm giấy nợ. Để đảm bảo khoản vay này, chị và ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Văn phòng C công chứng số 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020; các phần đất ký chuyển nhượng bao gồm:

- Diện tích đất 20.000 m², thửa số 1180, tờ bản số 01; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số vào sổ CH01179 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-5-2014.

- Diện tích đất 21.210 m², thửa số 1190, tờ bản số 01; Giấy chứng nhận số CH01169 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-5-2014.

- Diện tích đất 20.491 m², các thửa số 1410, số 1420; tờ bản số 01; Giấy chứng nhận số vào sổ CH00168 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-5-2014.

03 phần đất nêu trên tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đều do ông N và bà L đứng tên Giấy chứng nhận.

- Diện tích đất 10.481 m²; các thửa cũ số 37, số 38, số D, số 41, số 43; tờ bản đồ cũ số 10; Giấy chứng nhận số CH00369/02411/11/CN.VP do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-8-2011.

- Diện tích đất 16.924 m²; các thửa cũ số 13, số 14; tờ bản đồ cũ số 10; Giấy chứng nhận số vào sổ CH00368/02411/11/CN.VP do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-8-2011.

02 phần đất nêu trên tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đều do ông N và bà L đứng tên Giấy chứng nhận.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giá trị các phần đất trên khoảng 9.000.000.000 đồng. Giữa chị, anh Võ Thành T2, ông N không có thỏa thuận về việc cho anh T2 đứng tên chủ sử dụng ½ các phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh T2.

Chị khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu; vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay giữa chị và ông N và ngày 17-4-2023 ông N, bà L đã trả cho chị xong số tiền nợ gốc 1.400.000.000 đồng, chị không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Ông vay của chị T số tiền 1.400.000.000 đồng vào ngày 20-8-2020 để trả nợ Ngân hàng; không thỏa thuận lãi suất; khi nào có tiền thì ông sẽ trả nợ cho chị T; không làm giấy vay tiền. Để đảm bảo khoản vay này chị T yêu cầu vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất như chị T trình bày là đúng sự thật; hợp đồng được Văn phòng C công chứng số 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 1.400.000.000 đồng bằng với số tiền vay. Thời điểm chuyển nhượng giá trị thực tế các phần đất nêu trên khoảng 9.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông không giao tài sản chuyển nhượng, các bên cũng không thực hiện thủ tục sang tên đối với các phần đất nêu trên.

Ngày 14-4-2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (sau đây viết tắt là Chi cục Thi hành án) đã kê biên các phần đất nêu trên để thi hành án cho bà A khoản nợ 2.350.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án; hiện nay, Chi cục Thi hành án đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Ngày 17-4-2024 ông vay tiền của bà Nguyễn Thị V và đã trả xong khoản nợ gốc 1.400.000.000 đồng cho chị T.

Ngày 04-6-2020, ông có ký kết hợp đồng vay tiền 3.000.000.000 đồng với anh Võ Thành T2 nhưng thực tế ông không nhận tiền; mà chị T là người nhận tiền và số tiền này cũng không có liên quan trong vụ án này. Giữa ông, chị T, anh

T2 không có thoả thuận về việc cho anh **T2** đứng tên chủ sử dụng ½ quyền sử dụng các phần đất đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh **T2**.

*Bị đơn bà **Phạm Thị L** trình bày:*

Bà là vợ của ông **N**, bà có uỷ quyền cho ông **N** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị **T**. Giao dịch vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng đất do ông **N** trực tiếp thực hiện nên bà không nắm rõ. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông **N** trong vụ án này, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh **Võ Thành T2**.

*Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 23-01-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Võ Thành T2** và người đại diện hợp pháp của anh **T2** trình bày:*

Ngày 04-6-2020 anh **T2** cho ông **Phạm Văn N** vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thoả thuận bằng lời nói lãi suất 1%/tháng, thời hạn trả nợ 02 năm; mục đích ông **N** vay tiền để phục vụ hoạt động kinh doanh lò mì; các bên có lập hợp đồng vay tiền công chứng ngày 04-6-2020 tại **Văn phòng C**. Ông **N** đã trả cho anh được 02 tháng tiền lãi với số tiền 40.000.000 đồng và chưa trả tiền nợ gốc; anh **T2** không yêu cầu giải quyết khoản tiền vay trong vụ án này.

Anh **T2** và chị **T** có thoả thuận bằng lời nói với nhau là anh **T2** sẽ được đứng tên chủ sử dụng ½ quyền sử dụng các phần đất nhận chuyển nhượng của ông **N** vào ngày 27-8-2020. Anh **T2** không đưa cho chị **T** số tiền nào để hùn tiền mua đất của ông **N** và cũng không cần trừ khoản tiền vay 3.000.000.000 đồng vào hợp đồng chuyển nhượng đất.

Anh **T2** khởi kiện yêu cầu độc lập: Đề nghị Toà án công nhận cho anh **T2** đứng tên ½ quyền sử dụng các phần đất chuyển nhượng trong hợp đồng đã ký kết giữa ông **N** và chị **T**; do **Văn phòng C** công chứng số 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Ông **N**, bà **L** phải thi hành án cho bà **Nguyễn Thị Á** số tiền 2.350.000.000 đồng và lãi suất nhưng đến nay chưa thi hành được khoản tiền nào. Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 09-2-2023, ông **N** trình bày các phần đất tranh chấp trong vụ án này vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị **Trần Thị Kim T** hơn 02 năm nhưng chưa làm thủ tục sang tên và đồng ý để **Chi cục Thi hành án dân sự huyện C** (sau đây viết tắt là Chi cục Thi hành án) kê biên xử lý tài sản.

Ngày 31-3-2023, bà **Nguyễn Thị V** đã giao nộp cho Chi cục Thi hành án các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng của các phần đất tranh chấp trong vụ án này do ông **N**, bà **L** đứng tên.

Ngày 14-4-2023, Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 19/QĐ-CCTHADS kê biên xử lý tài sản gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất các phần đất đang tranh chấp trong vụ án này của ông **N**, bà **L** nhằm thực hiện Quyết định thi hành án số 151/QĐ-CCTHADS ngày 16-12-2022. Chi cục Thi hành án đã tiến hành đo đạc hiện trạng thực tế các phần đất tranh chấp và có kết quả đo đạc ngày 25-5-2023.

Ngày 16-5-2023, Chi cục Thi hành án ban hành Thông báo số 198/TB-CCTHADS để thông báo cho chị **T** biết nếu có tranh chấp thì khởi kiện ra Tòa án để giải quyết. Nay Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án xử lý vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Theo Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Tòa án số 26/2022/QĐCNHGT-DS ngày 21-7-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh thì ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** phải thi hành án cho bà số tiền nợ gốc 2.200.000.000 đồng, nợ lãi 200.000.000 đồng, tiền lãi chậm thi hành án. Sau đó, Chi cục Thi hành án đã kê biên các phần đất ở **xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** của ông **N**, bà **L** để thi hành án cho bà. Bà không biết việc ông **N** và chị **T** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà có làm hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng các phần đất tranh chấp trong vụ án này đối với chị **T**, số tiền đặt cọc là 5.437.500.000 đồng; chị bà **T** có giao cho bà giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **N**, bà **L** đối với các phần đất tranh chấp trong vụ án này. Vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà và chị **T** đã được giải quyết xong theo Quyết định công nhận sự thoả thuận số 153/2022/QĐST-DS ngày 15-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; theo đó, chị **T** phải thi hành án cho bà số tiền 5.437.500.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Bà đã nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **N**, bà **L** đứng tên các phần đất tranh chấp trong vụ án này tại Chi cục Thi hành án.

Tháng 4-2024 bà cho ông **N** vay số tiền nợ gốc 1.400.000.000 đồng để ông **N** trả nợ cho bà **T**, khoản vay này bà không yêu cầu giải quyết. Bà không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 407, 463, 466, 469, 502, 503 của **Bộ D**; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị Kim T** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản kê biên thi hành án” đối với ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** và bên nhận chuyển nhượng bà **Trần Thị Kim T** vô hiệu.

- Ghi nhận Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất nêu trên của ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** để giải quyết vấn đề thi hành án theo quy định pháp luật.

- Ghi nhận ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** đã trả xong số tiền nợ gốc 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng cho bà **Trần Thị Kim T**. Ghi nhận bà **T** không yêu cầu tính lãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Võ Thành T2** yêu cầu Toà án công nhận cho ông **Võ Thành T2** được đứng tên chủ sử dụng ½ các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** và bên nhận chuyển nhượng bà **Trần Thị Kim T**.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 23-5-2024 anh **Võ Thành T2** kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, với nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Kim T**, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của anh **Võ Thành T2** trình bày ý kiến, với nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị công nhận cho anh **T2** đứng tên ½ quyền sử dụng đất đối với các phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **N** và chị **T**. Ông **N**, chị **T** và anh **T2** đều có mối quan hệ tin tưởng nhau; số tiền 3.000.000.000 đồng trong hợp đồng vay của ông **N** là đưa vào số tiền nhận chuyển nhượng đất. Chị **T** khởi kiện lần đầu đều trình bày các nội dung này. Nhưng do chị **T** khó khăn về kinh tế nên có nói với anh **T2** là nhận một số tiền từ ông **N**; chị **T** và ông **N** thông đồng với nhau thoả thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là nhằm mục đích tư lợi, gây bất lợi cho anh **T2**, trong khi chị **T** còn phải thực hiện rất nhiều nghĩa vụ đối với người khác.

Ông **N** trình bày: Không đồng ý với ý kiến của anh **T2**.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh **Võ Thành T2**, thấy rằng: Anh **Võ Thanh T3** không phải là một bên giao kết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do **Văn phòng C** công chứng số 6960, quyền số 20 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020; nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với anh. Mặt khác, các bên giao kết trong hợp đồng đều thừa nhận, hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo do che dấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên; nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng quy định của pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng là không có thật nên lời nại ra của anh **T3** về việc có thỏa thuận với chị **T** liên quan đến các phần đất nhận chuyển nhượng là không căn cứ để chấp nhận; anh **T3** không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu là có căn cứ và hợp pháp. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh **T3**; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh **T3** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Võ Thành T2**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 157, 165, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 131, 407, 463, 466, 469, 502, 503 Bộ Dân sự; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Kim T** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” đối với ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** và bên nhận chuyển nhượng chị **Trần Thị Kim T**; là vô hiệu, đối với các tài sản trong hợp đồng, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 20.000 m², thửa số 1180, tờ bản số 01; tọa lạc tại **ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01179 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-5-2014; cho ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 21.210 m², thửa số 1190, tờ bản số 01; tọa lạc tại **ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01169 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-5-2014; cho ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 20.491 m², các thửa số 1410, số 1420; tờ bản số 01; tọa lạc tại **ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00168 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15-5-2014; cho ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

*(Thửa đất cũ số 1180, số 1190, số A, số 1420, tờ bản đồ cũ số 01 hiện nay thửa mới số 120, tờ bản đồ mới số 8; tọa lạc tại **ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh**).*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 10.481 m², các thửa đất cũ số 37, số 38, số D, số 41, số 43 (thửa mới số 41), tờ bản đồ cũ số 10 (tờ bản đồ mới số 27); tọa lạc **ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00369/02411/11/CN.VP do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-8-2011; cho ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 16.924 m², các thửa đất cũ số 13, số 14 (thửa mới số 42), tờ bản đồ cũ số 10 (tờ bản đồ mới số

27); tọa lạc tại **ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00368/02411/11/CN.VP do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-8-2011; cho ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L**.

2. Ghi nhận Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất nêu trên của ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** để giải quyết vụ việc thi hành án theo quy định pháp luật.

3. Ghi nhận ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** đã trả xong số tiền nợ gốc 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng cho chị **Trần Thị Kim T**.

Ghi nhận chị **T** không yêu cầu tính lãi.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh **Võ Thành T2** yêu cầu Toà án công nhận cho anh **Võ Thành T2** được đứng tên chủ sử dụng ½ các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6960, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-8-2020 tại **Văn phòng C** được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Văn N**, bà **Phạm Thị L** và bên nhận chuyển nhượng chị **Trần Thị Kim T**.

5. Về chi phí tố tụng: Chị **Trần Thị Kim T** tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; ghi nhận đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí:

6.1. Chị **Trần Thị Kim T** được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0018875 ngày 11-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Ông **Phạm Văn N** và bà **Phạm Thị L** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Anh **Võ Thành T2** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; tổng cộng 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng mà anh **T2** đã nộp tại các Biên lai thu số 008834 ngày 02-02-2024 và 0009263, ngày 23-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; anh **T2** đã nộp xong tiền án phí dân sự.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND Châu Thành;
- Chi cục THADS Châu Thành ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trần Thanh Tòng