

Bản án số: 442/2024/DS-PT
Ngày: 06-9-2024
“V/v: yêu cầu huỷ HĐ CNQSDĐ”

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 toà: ông Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: bà Phạm Thị Hồng Vân

ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên toà: ông Lê Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 253/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về “tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 392/2024/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị Đào Thị Xuân N, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: số A đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: anh Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989; trú tại: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024), có mặt.

2. *Bị đơn:* anh Nguyễn Văn S1, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Chị Vũ Thị Thanh N1, sinh năm 1989, địa chỉ: ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Anh Võ Minh P, sinh năm 1984, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số G đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, có mặt.

3.3. Văn phòng công chứng Trần Duy L: Ông Trần Duy L, trưởng văn phòng, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: chị Đào Thị Xuân N là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - chị Đào Thị Xuân N trình bày: anh Nguyễn Văn S1 có vay của chị số tiền 500.000.000 đồng, do anh S1 không trả nên ngày 24-02-2023 chị khởi kiện anh S1 tại Tòa án nhân dân Huyện DMC, sau đó chị và anh S1 thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên ngày 21-6-2023 Tòa án nhân dân Huyện DMC ban hành quyết định công nhận hòa giải thành, trong đó xác định anh S1 có trách nhiệm trả cho chị số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 03-7-2023 chị làm đơn yêu cầu thi hành án. Qua xác minh mới biết tháng 6-2023 vợ chồng anh S1 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Võ Minh P 02 thửa đất gồm: thửa 392, tờ bản đồ 12, diện tích 447 m² và thửa 124, tờ bản đồ 12 diện tích 453 m², đất tọa lạc xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Anh S1 biết rõ phải trả tiền cho chị nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng tài sản cho người khác nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn S1, chị Vũ Thị Thanh N1 với anh Võ Minh P đối với 02 thửa đất nêu trên.

Bị đơn - anh Nguyễn Văn S1 trình bày: anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N vì anh đã chuyển nhượng đất cho anh P, trước khi chuyển nhượng đất cho anh P anh đã có thông báo cho chị N mua để cản trừ tiền nợ nhưng chị N không mua, hiện nay anh còn một phần đất tọa lạc tại thành phố T anh đang thế chấp ngân hàng vay số tiền 1.700.000.000 đồng nhưng trị giá gần 03 tỷ đồng. Ngoài ra còn nhiều người đang thiếu tiền của anh trong số những người thiếu tiền anh có chị Bùi Thị Kim P1 thiếu anh 500.000.000 đồng, anh đã khởi kiện chị P1 và đã có quyết định có hiệu lực pháp luật. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Vũ Thị Thanh N1 trình bày: chị là vợ anh S1, chị thống nhất với ý kiến của anh S1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Võ Minh P trình bày: tháng 6-2023, anh có nhận chuyển nhượng của anh S1, chị N1 02 thửa đất có diện tích 447 m², thửa 392 và diện tích 453 m² thửa 124, cùng tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 1.300.000.000 đồng. Trước đó, 02 thửa đất này anh S1 đang thế chấp ngân hàng S2 để vay 700.000.000 đồng. Anh là người đem tiền cùng anh S1 đến Ngân hàng trả 700.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận QSD đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng, trừ

tiền anh S1 nợ 300.000.000 đồng và trả tiền mặt cho anh S1 300.000.000 đồng; anh đã trả tiền đủ tiền và đã nhận đất. Anh không đồng ý như yêu cầu của chị N vì anh nhận chuyển nhượng QSD đất của anh S1, chị N1 đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Trần Duy L trình bày: Ngày 28-6-2023, Văn phòng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 3996 ngày 28-6-2023. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Khi công chứng không có sự can thiệp hoặc có các văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nên công chứng viên chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3996 ngày 28-6-2023 là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Xuân N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn S1, chị Vũ Thị Thanh N1 với anh Võ Minh P đối với 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 392, tờ bản đồ 12, diện tích 447 m² và thửa số 124, tờ bản đồ 12, diện tích 453 m², đất tọa lạc xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07/6/2024 chị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị N trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh S1 với anh P ngày 28/6/2023, được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, bằng văn bản có công chứng. Theo đó, vợ chồng anh S1 chuyển nhượng cho anh P 02 thửa đất có diện tích 447 m² và diện tích 453 m², đất toạ lạc xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 1.300.000.000 đồng. Anh P đã trả tiền đủ cho vợ chồng anh S1 và nhận đất. Ngày 04/7/2023 anh P được cấp giấy CNQSDĐ.

[3] Chị N cho rằng việc vợ chồng anh S1 chuyển nhượng đất cho anh P là nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị nên đề nghị Tòa án tuyên hủy việc chuyển nhượng này. Hội đồng xét xử nhận thấy, thời điểm anh P nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh S1 chưa có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án. Hơn nữa, đất vợ chồng anh S1 chuyển nhượng cho anh P không phải là tài sản duy nhất; vợ chồng anh S1 vẫn còn một phần đất khác toạ lạc tại thành phố T, hiện anh đang thế chấp ngân hàng B - chi nhánh T. Mặt khác, anh P nhận chuyển nhượng đất là thật, anh P đã trả tiền đủ cho vợ chồng anh S1, trong đó có 700.000.000 đồng đưa trước khi ký hợp đồng để anh S1 trả ngân hàng. Ngoài ra, anh P còn đang được thi hành bản án với số tiền 500.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Trong số tiền vợ chồng anh S1 chuyển nhượng đất cho anh P cũng chỉ nhận được 300.000.000 đồng, số tiền còn lại trả ngân hàng và trừ nợ vay của anh P. Như vậy, việc vợ chồng anh S1 chuyển nhượng đất cho anh P không thuộc trường hợp giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị N như quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N là có căn cứ, kháng cáo của chị N không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên chị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đào Thị Xuân N, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

1. Áp dụng các điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Xuân N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/6/2023 giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn S1, chị Vũ Thị Thanh N1 với anh Võ Minh P đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ 12, diện tích 447 m² và thửa đất số 124, tờ bản đồ 12, diện tích 453 m², đất toạ lạc xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: chị N phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007092, ngày 06-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC. Chị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

1.3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: chị N phải chịu 3.600.000 đồng (ghi nhận đã nộp và chi xong).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: chị N phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo chị N đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007807, ngày 10-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC. Chị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh