

Bản án số: 444/2024/DS-PT
Ngày: 06-9-2024
V/v: “Yêu cầu huỷ Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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 Tuấn Vũ.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

Ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt - 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 thụ lý số: 240/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 329/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ 2 ấp TĐ 1, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Chị Bùi Thị Hoa M, sinh năm 1973; nơi cư trú: Đường số 04 đường NVL, khu phố LT, phường LTĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ 8, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Chị Trần Thị Kim T1, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 1 Khu phố 1, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh ; yêu cầu vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị S, sinh năm 1967; nơi cư trú: G4-5 đường số 8, MTH, Phường 6, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị S: Chị Võ Thị Thu H, sinh năm 1978 ; nơi cư trú: Tổ 2, ấp Phước Bình 2, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Chị Trần Thị Kim T1, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 1, khu phố 1, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Anh Trần Thanh D, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 8, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Thanh D: Chị Trần Thị Kim T1, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 1 Khu phố 1, Thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh ; yêu cầu vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 10 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo Bản án số 128/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông Trần Văn B cùng con gái là chị Trần Thị Kim T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền vay là 1.200.000.000 đồng. Ngày 19-9-2023, ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 882,5 m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị S. Đây là tài sản duy nhất của ông B, ông B chuyển nhượng cho ông N, bà S mà lại không dùng tiền đó để trả nợ cho bà nên việc chuyển nhượng của ông B là tẩu tán tài sản. Từ khi bà có đơn yêu cầu thi hành án cho đến nay thì ông B, chị T1 chưa trả cho bà được khoản tiền nào.

Nay bà yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19-9-2023 giữa ông Trần Văn B và ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị S đối với phần đất diện tích 882,5 m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh nhằm trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông B nhằm đảm bảo thi hành án cho bà. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Việc bà S trình bày số tiền

4.500.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất là tiền vợ chồng bà S dành dụm, không gửi tiết kiệm tại ngân hàng trong khi tiền lương của bà S, ông N thì không đáng kể, do đó lời trình bày của bà S là không có căn cứ. Hơn nữa, bà có nghe người nhà của bà S nói lại là khoản tiền bà S trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng SHB) là tiền của chị T1 đưa cho bà S, không phải tiền của bà S, tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ. Bà yêu cầu Toà án giải quyết ưu tiên thanh toán cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng được bảo đảm bằng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 882,5 m² trên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Văn B – chị Trần Thị Kim T1 trình bày:

Ngày 22-4-2023, chị Trần Thị Kim T2 (là con ruột ông B) có vay của Ngân hàng SHB số tiền 4.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là 02 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng phần đất diện tích 882,5 m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh do ông B đứng tên. Đến tháng 9/2023, do chị T2 không có khả năng thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng SHB nên ngày 19-9-2023 ông B chuyển nhượng cho bà S, ông N quyền sử dụng đất đối với phần đất 882,5 m² trên với giá 4.500.000.000 đồng để trả tiền cho Ngân hàng SHB.

Đối với số tiền 4.500.000.000 đồng nhận từ bà S, ông N thì ông B sử dụng vào mục đích như sau: Ông B trả cho Ngân hàng SHB số tiền 2.891.477.805 đồng, số tiền 78.522.195 đồng ông B cho chị T2 để trả lãi cho Ngân hàng SHB đối với khoản vay còn lại của chị T2 và số tiền 1.530.000.000 đồng còn lại thì ông B cho chị T1 làm vốn khai thác cát. Bà S, ông N thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản chị T2 số tiền 2.970.000.000 đồng, số tiền còn lại thì bà S đưa cho ông B nhiều lần bằng tiền mặt. Ông N, bà S đã giao đủ tiền cho ông B và ông B đã giao nhà đất cho bà S, ông N.

Do đó, ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông N, bà S là có thật và ngay tình. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông B đồng ý trả lại cho ông N, bà S số tiền 4.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Trần Thị Kim T1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh D trình bày:

Chị và anh Trần Thanh D là con ruột ông B. Theo Bản án số 128/2023/DS-ST ngày 12-9-2023 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông B cùng chị có trách nhiệm liên đới trả cho bà T số tiền vay là 1.200.000.000 đồng.

Hiện nay, chị vẫn còn 05 quyền sử dụng đất, cụ thể là :

- Quyền sử dụng phần đất diện tích 497,5 m² thuộc thửa đất 96 tờ bản đồ 33 và phần đất diện tích 3.099,3 m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại

xã Tân Phú, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Hai diện tích đất này đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu kê biên để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ của chị gồm nợ bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Công T số tiền 5.347.500.000 đồng; chị Nguyễn Thị K, anh Bùi Minh L số tiền 135.000.000 đồng; anh Võ Thái Tài số tiền 605.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại thị trấn Dương Minh Châu, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Đối với phần đất này chị đang thế chấp cho Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Hoà Thành để đảm bảo khoản vay 1.950.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 155 tờ bản đồ 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Chị đang thế chấp cho Ngân hàng SHB để đảm bảo khoản vay số tiền 7.500.000.000 đồng. Hiện chị đang thi hành án theo Quyết định số 14/2024/QĐST-DS ngày 18-01-2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 311 tờ bản đồ 17 tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, hiện đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu kê biên.

Như vậy, hiện nay chị vẫn còn tài sản để đảm bảo thi hành án cho bà T. Do đó, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Việc anh Dưa đang quản lý sử dụng phần diện tích đất trên là do bà S, ông N cho anh Dưa thuê lại. Khi nào bà S, ông N có nhu cầu lấy lại thì anh Dưa sẽ dọn đi nơi khác nên anh Dưa không có ý kiến về vụ kiện.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị S – chị Võ Thị Thu H trình bày:

Bà S, ông N không có mối quan hệ họ hàng với ông B. Do thấy ông B có đăng bảng bán đất nên bà S có hỏi ông B để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 882,5 m², hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng.

Do ông B đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng SHB để đảm bảo khoản vay cho chị T2 nên ngày 19-9-2023 bà S nộp số tiền 2.970.000.000 đồng vào tài khoản tên TRAN THI KIM THUY để thanh toán khoản vay của chị T2 tại Ngân hàng SHB và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19-9-2023, ông B và bà S, ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 882,5 m² trên, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà S tiếp tục giao số tiền 1.530.000.000 đồng còn lại cho chị T1, bà S đưa cho chị T1 bằng tiền mặt, đưa nhiều lần và không làm giấy tờ.

Như vậy, bà S, ông N đã thanh toán cho ông B số tiền mua đất là 4.500.000.000 đồng và ông B đã bàn giao nhà đất cho ông N, bà S xong. Do đó,

ông N, bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần đất không bị tranh chấp hay bị kê biên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông N, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông N, bà S yêu cầu ông B trả lại cho ông N, bà S số tiền 4.500.000.000 đồng và yêu cầu được ưu tiên thanh toán do ông N, bà S ngay tình. Ông N, bà S không yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các Điều 3, 116, 117, 118, 119, 123, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; các Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Trần Văn B về việc “Tranh chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19-9-2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đá giữa ông Trần Văn B với bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Ông Trần Văn B tiếp tục được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất đối với phần đất diện tích 882,5 m² thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Văn B có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn N số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng, trong đó có số tiền 2.891.477.805 (hai tỷ tám trăm chín mươi một triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm lẻ năm) đồng được bảo đảm ưu tiên thanh toán bởi quyền sử dụng phần đất diện tích 882,5 m² thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận bà S, ông N không yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm: Không buộc ông B trả cho bà S, ông N số tiền 4.500.000.000 đồng và đồng thời giải quyết ưu

tiên thanh toán cho bà 1.200.000.000 đồng; với các lý do: Ngày 19/9/2023, ông B tẩu tán tài sản bằng cách: Phạm Thị S chuyển khoản cho Bà Trần Thị Kim T2 để lấy quyền sử dụng đất của chị T2, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thị trấn Dương Minh Châu do chị T2 đứng tên, đất chị T2 chưa ai thừa kiện, không có ai tranh chấp. Ngược lại chị T2 rút giấy đất của ông B thửa đất số 47, tờ bản đồ số 12, diện tích 882,5 m², tọa lạc tại xã Suối Đá huyện Dương Minh Châu do ông B đứng tên, đi chuyển nhượng cho bà S, ông N là không đúng, không hợp pháp. Còn đất ông B đứng tên đã bị bà khởi kiện tại Tòa án trước đây, có bản án tại Thi hành án huyện Dương Minh Châu ông B có nghĩa vụ trả cho bà.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị T nộp đơn kháng cáo. Trình tự, thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị T kháng cáo cho rằng: Ngày 19/9/2023 ông B tẩu tán tài sản bằng cách, Phạm Thị S chuyển khoản cho Bà Trần Thị Kim T2 để lấy quyền sử dụng đất của chị T2, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thị trấn Dương Minh Châu do chị T2 đứng tên, đất chị T2 chưa ai thừa kiện, không có ai tranh chấp. Ngược lại chị T2 rút sổ ra của ông B thửa đất số 47, tờ bản đồ số 12, diện tích 882,5 m², tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC do ông B đứng tên, chuyển nhượng cho bà S, ông N là không đúng, không hợp pháp. Còn đất ông B đứng tên đã bị bà khởi kiện tại Tòa án trước đây, có bản án tại Thi hành án huyện Dương Minh Châu ông B có nghĩa vụ trả cho bà.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ông B mượn tiền bà T không thể chấp, ông B hẹn trả. Bà T kiện ngày 12/9/2023, Tòa án tuyên ông B, chị T1 trả bà T 1.200.000.000 đồng, nhưng ngày 19/9/2023 ông B chuyển nhượng đất- tài sản duy nhất cho ông N, bà S, dùng tiền trả nợ cho con gái (chị

T2), cho chị T2 78.000.000 đồng; còn 1.530.000.000 đồng không trả cho bà T mà ông B cho chị T1, mà chị T1 không trả cho bà T nên bà T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19-9-2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đá giữa ông Trần Văn B với bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn N để đảm bảo thi hành án. Án sơ thẩm nhận định tẩu tán tài sản, trốn nghĩa vụ thi hành án; án lại tuyên buộc ông B trả bà S, ông N 4.500.000.000 đồng, có 2.891.477.805 ưu tiên thanh toán cho cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn N là chưa phù hợp. Nếu ông B không bán đất thì Thi hành án phát mãi để trả cho bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều mâu thuẫn trong lời khai; lời khai giữa bà S khai với người đại diện bà S có nhiều mâu thuẫn.

[2.1] Xét kháng cáo của bà T thấy rằng: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện chị Trần Thị Kim T1 và ông Trần Văn B về Hợp đồng vay tài sản, được Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thụ lý ngày 24/4/2023, đến ngày 12/9/2023 Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu xử sơ thẩm, buộc chị Trần Thị Kim T1 và ông Trần Văn B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T 1.200.000.000 đồng; buộc chi Thoa trả cho chị Tuyết 100.000.000 đồng. Trong ngày 19/9/2023, ông Trần Văn B Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị S phần đất diện tích 882,5 m², thửa số 12, tờ bản đồ 47, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng.

[2.2] Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 54/2023/HĐTDNH-CN/SHB.131800 ngày 22/4/2023. Bên cho vay: Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Tây Ninh. Bên vay: Bà Trần Thị Kim T2. Số tiền vay 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thị trấn Dương Minh Châu theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác do chị T2 đứng tên. Tài sản bảo đảm 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12 (thửa đất cũ số 3009), tờ bản đồ số 47 (tờ bản đồ cũ số 7), địa tại xã Suối Đá huyện Dương Minh Châu do UBND huyện Dương Minh Châu cấp ngày 14/11/2009, cập nhật biến động mới nhất ngày 15/3/2022 đứng tên ông Trần Văn B.

[2.3] 9 giờ 22 phút ngày 19/9/2023, chị Phạm Thu Sương nộp tiền chuyển vào tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại ngân hàng SHB số tiền 2.100.000.000 đồng; nội dung: nộp tiền [BL 149].

12 giờ ngày 19/9/2023, chị Phạm Thu Sương chuyển tiền nhanh 400.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng VietComBank qua tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại Ngân hàng SHB; nội dung: trả tiền lấy sổ về [BL 51].

12 giờ ngày 19/9/2023, chị Phạm Thu Sương chuyển tiền nhanh 470.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng VietComBank qua tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại Ngân hàng SHB; nội dung: trả tiết lấy sổ về [BL 50].

Tổng cộng 3 lần Chị S nộp, chuyển tiền vào tài khoản chị T2 là 2.970.000.000 đồng.

Trong ngày 19/9/2023, chị Trần Thị Kim T2 trả trước một phần vay vốn cho Ngân hàng SHB 2.891.477.805, trả lãi 49.233.370 đồng. Tổng trả là 2.891.477.805 đồng, chị T2 còn bị phạt chậm trả lãi 244.435 đồng; phí phạt trả nợ trước hạn 42.000.000 đồng.

Trong ngày 19/9/2023 ông Trần Văn B Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị S phần đất diện tích 882,5 m², thửa số 12, tờ bản đồ 47, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng.

Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định khi bà T nộp đơn khởi kiện ông B, chị T1 yêu cầu trả nợ thì ông B làm thủ tục bảo đảm thế chấp phần đất của mình để cho chị T2 vay tiền ở Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Tây Ninh ngày 22/4/2023. Theo Bản án số 128/2023/DS-ST ngày 12-9-2023, của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông Trần Văn B cùng con gái là chị Trần Thị Kim T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền vay là 1.200.000.000 đồng. Đến ngày 19-9-2023 ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 882,5 m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ 47 tọa lạc tại xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn N, ông Phạm Thị S. Đây là tài sản duy nhất của ông B; ông B chuyển nhượng cho ông N, bà S mà lại không dùng tiền đó để trả nợ cho bà T nên việc chuyển nhượng của ông B có dấu hiệu tẩu tán tài sản.

Chị S cho rằng chị đưa tiền cho ông B tại ngân hàng SHB và ông B nộp tiền vào lấy sổ ra thì chị trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện : Lúc 9 giờ 22 phút ngày 19/9/2023 chị Phạm Thu Sương nộp tiền chuyển vào tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại ngân hàng SHB số tiền 2.100.000.000 đồng; nội dung: nộp tiền [BL 149]; 12 giờ ngày 19/9/2023 chị Phạm Thu Sương chuyển tiền nhanh 400.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng VietComBank qua tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại Ngân hàng SHB; nội dung: trả tiết lấy sổ về [BL51]; 12 giờ ngày 19/9/2023 chị Phạm Thu Sương chuyển tiền nhanh 470.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng VietComBank qua tài khoản chị Trần Thị Kim T2 tại Ngân hàng SHB; nội dung: trả tiết lấy sổ về [BL50]. Như vậy Chị S cho rằng chị cùng ông B đến Ngân hàng SHB chị đưa tiền cho ông B tại ngân hàng SHB và ông B nộp tiền vào lấy sổ ra là không hợp lý. Chị S tình bày chị mua đất của ông B nhưng lại nộp tiền vào tài khoản của chị T2, chuyển khoản từ tài khoản của Chị S sang tài khoản của chị T2, không

giao trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Số tiền chuyển nhượng còn lại 1.530.000.000 đồng Chị S cũng không giao trả cho ông B, để ông B có tiền thi hành án cho bà T mà chị cho rằng chị giao tiền cho chị T1 nhiều lần, không làm giấy tờ gì, có dấu hiệu giả tạo, tẩu tán tài sản. Hơn nữa chị T1 cũng phải thi hành án cho bà T; chị T1 cũng không đủ tài sản để thi hành án.

Chị S cho rằng ông B chuyển nhượng đất cho chị; Phần nhà đất hiện nay (05/12/2023) chị đang quản lý sử dụng (BL:26). Còn chị T1 cho rằng : Hiện nay (24/11/2023) có ông B và con ông B là anh Trần Thanh D đang quản lý sử dụng. Chị Hương (người được Chị S uỷ quyền) cho rằng: Hiện nay (09/01/2024) Chị S cho chị T1 thuê lại 2.000.000 đồng/ tháng và em chị T1 là anh Trần Thanh D đang ở (BL 67). Lời trình bày của các đương sự có nhiều mâu thuẫn, không có chứng cứ bàn giao nhà đất, cũng không có chứng cứ Chị S cho chị T1 thuê lại nhà đất.

Ông B chuyển nhượng cho vợ chồng Chị S 882,5 m², trên đất có nhà tường cấp 4; đất có 160 cây mai, đường kính gốc từ 10 cm trở lên, trị giá 1.200.000 đồng/cây nhưng ông B, vợ chồng Chị S không thoả thuận gì.

Chị T2 vay nợ ngân hàng 4.000.000.000 đồng, thuê chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T2 và của ông B. Nếu trả một phần nợ ngân hàng thì chị T2 chuyển nhượng đất của chị T2 để trả nợ, nhưng chị T2 không làm vậy mà ông B chuyển nhượng đất của ông để trả nợ cho chị T2 khi chưa hết thời hạn vay và còn bị ngân hàng phạt trả trước hạn 42.000.000 đồng (BL 150).

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/9/2023, giữa ông Trần Văn B với vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị S phần đất diện tích 882,5 m², thửa số 12, tờ bản đồ 47, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Cấp sơ thẩm Quyết định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/9/2023, giữa ông Trần Văn B với vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Phạm Thị S phần đất diện tích 882,5 m², thửa số 12, tờ bản đồ 47, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông B có nghĩa vụ trả cho Chị S, anh Nhân 4.500.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi vì theo hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/9/2023 có chứng thực, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng; bên ông B, Chị S khai giá chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng, nhưng Chị S chuyển tiền vô tài khoản của chị T2 2.970.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.530.000 đồng Vợ chồng Chị S không trả cho ông B mà Chị S cho rằng giao cho chị T1 nhiều lần, có khi chuyển khoản có khi đưa tiền mặt. Do vậy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm không buộc ông B trả tiền lại cho Chị S, anh Nhân.

Bà T kháng cáo yêu cầu ưu tiên thanh toán cho bà 1.200.000.000 đồng . Tuy nhiên yêu cầu của bà T không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn B trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T là chưa phù hợp.

[4] Về án phí:

Về án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T ;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ các Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; các Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Trần Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 882,5 m² thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã SD, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đề ngày 19-9-2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đá giữa ông Trần Văn B với bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn N là vô hiệu.

Ông Trần Văn B tiếp tục được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất đối với phần đất diện tích 882,5 m² thửa đất số 12 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã SD, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Văn B có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu được ưu tiên thanh toán cho bà T số tiền 1.200.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn B trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B được miễn chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 dân sự 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:

- VKSND TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện, thành phố;
- Chi cục THADS huyện, thành phố;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Tuấn Vũ