

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 519 /2024/DS-PT

Ngày 06-11-2024

V/v tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án

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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm; bà Phạm Ngọc Giàu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Bảo Thoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khánh B, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 31 tháng 10 và 06 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 435/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 488/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Thanh Tòng, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị Hiệp, sinh năm 1969. Cùng cư trú tại: Số 13, đường Số 1 Trường Chinh, khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; ông Tòng đã chết trong quá trình tham gia tố tụng; bà Hiệp vắng mặt, có ủy quyền.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Thanh Tòng, gồm: Bà Nguyễn Thị Hiệp, sinh năm 1969; anh Huỳnh Thanh Toàn, sinh năm 1989; anh Huỳnh Thanh Thuận, sinh năm 1991. Cùng cư trú tại: Số 13, đường Số 1 Trường Chinh, khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; bà Hiệp, anh Toàn vắng mặt, có ủy quyền; anh Thuận có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hiệp, anh Huỳnh Thanh Toàn: Anh Huỳnh Thanh Thuận, sinh năm 1991; cư trú tại: Số 13, đường Số 1 Trường Chinh, khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hiệp, anh Huỳnh Thanh Toàn, anh Huỳnh Thanh Thuận: Luật sư Phạm Văn Tình, Luật sư Lê Hoài Nhân, của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bảo Minh Lý, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; Luật sư Tình có mặt, Luật sư Nhân vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Tấn Sĩ, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tấn Sĩ: Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1967; nơi đăng ký thường trú: Số 36/90/6, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú tại: Số 24, tổ 4, khu phố 4, Phường 4, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

+ Ông Trần Văn Mỹ, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc, sinh năm 1976. Cùng cư trú tại: Tổ 18, ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; ông Mỹ có mặt, bà Ngọc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Phương Nam, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp Tân Trung A, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh; địa chỉ trụ sở: Số 277-279, đường 30-4, khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy Linh, Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Đường Lê Trọng Tấn, khu phố 4, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Chiến, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu; vắng mặt, có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Chiến: Ông Tống Kim Tuấn, Chấp hành viên; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Huỳnh Thanh T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T1 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Trần Tấn S, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Ngày 09-01-2023, tại nhà ông Trần Tấn S, các bên thoả thuận, ông S chuyển nhượng cho ông T1, bà H 3.378,9 m² đất thửa 208, tờ bản đồ 36, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DH783476, số vào sổ cấp GCN: CS14609 ngày 28-7-2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Trần Tấn S đứng tên, với giá 400.000.000 đồng, không bao gồm giá trị tài sản trên đất, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, nội dung ông T1 đặt cọc 10.000.000 đồng, 02 ngày sau các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 sẽ trả đủ số tiền còn lại, ông S giao tài sản. Ông T1 có đến xem đất nhưng chưa đo đạc, chưa biết tứ cận.

Vào ngày 10-01-2023, hai bên đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng, số chứng thực 189, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD. Tại đây, ông T1, bà H đã giao cho ông S 390.000.000 đồng còn lại; ông S giao cho ông T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do trên đất có mồ mã của người thân ông S nên hai bên thoả thuận tại mục 3 Điều 6 của hợp đồng là bên ông S được chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày công chứng, cụ thể là từ ngày 10-01-2023 đến hết ngày 09-7-2023. Nếu qua thời hạn 06 tháng không chuộc thì bên ông T1 được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hết thời hạn 06 tháng, ông S không chuộc lại đất, ông T1 không liên lạc được nên vào ngày 11-7-2023, vợ chồng ông T1, bà H nộp hồ sơ tại Văn phòng Đ, Chi nhánh huyện T để làm thủ tục sang tên đất nhưng sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu tạm giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kê biên cưỡng chế đất của ông S để thi hành án và thông báo cho ông T1, bà H khởi kiện. Ông T1, bà H nhận thông báo vào ngày 19-7-2023, ngày 20-7-2023 nộp đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Tân Châu.

Ngày 21-3-2024, ông T1 chết; cha mẹ của ông T1 đã chết, người thừa kế của ông T1 gồm: Vợ là bà Nguyễn Thị H; hai người con là Huỳnh Thanh T2, Huỳnh Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông T1, yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ông S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả, thực tế là vay tiền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Nếu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, che giấu việc vay tiền theo ý kiến của ông S thì bà H và người thừa kế của ông T1 yêu cầu ông S trả số tiền 400.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật, kể từ ngày 10-01-2023 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Ông S yêu cầu cho em trai ông S là ông Trần Văn M trả nợ là không đúng vì ông T1, bà H không có giao dịch gì với ông M.

- Bị đơn ông Trần Tấn S, do bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông S có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 09-01-2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng vào ngày 10-01-2023 nhưng việc chuyển

nhượng không có thật mà ký hợp đồng để bảo đảm cho em trai ông S là Trần Văn M vay tiền, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi nội dung thỏa thuận chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng là thời hạn cho ông M cam kết trả tiền vay. Ông M có nhu cầu vay tiền làm ăn, qua giới thiệu của anh B xưng là con rể ông T1, giới thiệu ông T1 cho vay, do ông M không có tài sản nên các bên thỏa thuận ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất để ông T1 cho vay 400.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, ông T1 giao tiền bằng hình thức chuyển khoản 200.000.000 đồng, giao tiền mặt tại Văn phòng công chứng 200.000.000 đồng.

Ông M đã trả được 02 tháng tiền lãi cụ thể là trả ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng 01 tháng, tháng thứ hai do vợ ông M là bà Nguyễn Thị Mỹ N chuyển khoản cho ông T1 vào ngày 09-3-2023, nội dung chuyển khoản ghi “*Anh S1 đóng lãi cho khoản vay 400.000.000 đồng*”, số tài khoản là do ông T1 cung cấp cho ông M.

Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, nhà đất vẫn do ông S và vợ là bà Nguyễn Thị Phương N1 sở hữu, bà N1 là người đồng sở hữu tài sản nhưng việc ông S ký hợp đồng chuyển nhượng bà N1 không biết; không có việc xem đất hay đo đạc đất; giá trị đất tại thời điểm ký hợp đồng cao hơn nhiều so với số tiền 400.000.000 đồng ông T1 giao.

Ông T1 biết rõ số tiền này ông S vay từ ông M nên ngoài đòi nợ ông S thì ông T1 và anh T còn liên lạc với ông M yêu cầu trả nợ, bằng chứng là file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T1 với ông M, giữa ông M với anh T, nội dung các file ghi âm đều thể hiện việc đòi số nợ này.

Ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, tuy tiền vay ông M sử dụng nhưng ông S chấp nhận trả cho ông T1, bà H, yêu cầu trừ 02 tháng tiền lãi vợ chồng ông M đã trả là 32.000.000 đồng. Nếu sau này giữa ông S và ông M có tranh chấp thì ông S sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn M trình bày:

Ông là em ruột của ông Trần Tấn S. Do có nhu cầu vay vốn nên ông có nhờ ông S đứng ra vay tiền của vợ chồng ông T1, bà H. Khi vay, vợ chồng ông T1, bà H yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay 400.000.000 đồng. Việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 09-01-2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-01-2023 là có thật, ông có mặt chứng kiến; giữa ông và vợ chồng ông T1 không có bất kỳ giao dịch gì.

Tại Văn phòng công chứng, ông T1 trừ 01 tháng tiền lãi là 16.000.000 đồng; ông S nhận tiền vay và giao liền cho ông, đến ngày 09-3-2023 vợ ông là bà N chuyển khoản cho ông T1 trả tiếp 16.000.000 đồng tiền lãi của tháng thứ hai.

Do ông là người vay tiền nên ông T1 và con trai ông T1 là anh T nhiều lần liên hệ với ông đòi nợ, ông có ghi âm các cuộc nói chuyện giữa ông và ông T1, giữa ông và anh T, có trích xuất camera ghi lại hình ảnh ông T1 và anh T đến nhà ông đòi nợ.

Ông chấp nhận trả tiền vay cho ông T1, bà H. Nếu Toà án buộc ông S trả thì ông yêu cầu trừ 32.000.000 đồng tiền lãi vợ chồng ông đã trả cho ông T1 vào tiền nợ, giữa ông và ông S có tranh chấp sẽ giải quyết sau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Phương N1 trình bày:

Bà là vợ ông Trần Tấn S. Việc ông M nhờ ông S vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không biết, khi ông T1, bà H khởi kiện bà mới biết. Trên đất có 01 căn nhà tường, 03 ngôi mộ xây vào năm 2008 và năm 2019, toàn bộ tài sản trên đất vợ chồng bà đang sử dụng.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 vì việc chuyển nhượng đất là giả tạo, chỉ ký hợp đồng để vay tiền, tài sản trên đất là của bà và ông S đồng sở hữu nhưng khi ký hợp đồng bà không biết. Tiền vay là do ông S vay giùm ông M, không dùng vào mục đích chi tiêu, sinh hoạt trong gia đình nên bà không chấp nhận trả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn M, bà không tranh chấp gì liên quan đến vụ án cũng như số tiền lãi bà đã chuyển khoản cho ông T1 với nội dung: “Anh S đóng tiền lãi khoản vay 400.000.000 đồng”, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C, do ông Trần Duy L đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 10-01-2023, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 189, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tấn S, bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H.

Các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan, tự nguyện ký kết hợp đồng, phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng C không nhận được yêu cầu ngăn chặn thực hiện giao dịch của cơ quan có thẩm quyền hoặc thông tin tranh chấp, khiếu nại đối với diện tích đất nêu trên, không có căn cứ xác định các đương sự lập hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc vay tiền để từ chối yêu cầu công chứng. Căn cứ theo Luật Công chứng hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan thì việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, do ông Tống Kim T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đang tổ chức thi hành Quyết định số 40/2023/QĐCNHGT-DS ngày 08-05-2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, với nội dung: Ông Trần Tấn S có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn B1 số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án.

Quá trình xác minh, ông S có tài sản là thửa đất số 208, tờ bản đồ số 36, diện tích 3.378,9 m², tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10-01-2023, ông S lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H.

Căn cứ theo quy định tại Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 46/QĐ.CCTHADS ngày 19-7-2023, đối với thửa đất nêu trên và ra Thông báo số 187/TB.CCTHADS ngày 19-7-2023, thông báo cho ông T1, bà H được quyền khởi kiện tại Toà án để giải quyết tranh chấp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Thanh T1 là anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Tấn S đối với bà Nguyễn Thị H và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Thanh T1 là anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10-01-2023 tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tấn S với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh T1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H, đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.378,9 m², tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH783476, số vào sổ cấp GCN: CS14609 cho ông Trần Tấn S đứng tên ngày 28-7-2022 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Tấn S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Thanh T1 là anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi 45.199.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 445.199.000 (bốn trăm bốn mươi lăm triệu một trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Giao Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tiếp tục tạm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 783476, số vào sổ cấp GCN: CS14609 ngày 28-7-2022, ông Trần Tấn S đứng tên để bảo đảm việc thi hành án theo Quyết định số 100/QĐ-CCTHADS ngày 11-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ để đảm bảo cho việc thi hành án của người phải thi hành án ông Trần Tấn S1 đối với Quyết định số 40/2023/QĐCNHGT-DS ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho đến khi thi hành án xong.

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

- Vào ngày 06-8-2024, anh Huỳnh Thanh T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T1 và là người đại diện theo ủy

quyền của bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Anh Huỳnh Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tấn S trình bày:

Ông S thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng chỉ ký trên giấy, không có việc chuyển nhượng, trên đất có nhà, có mộ, tài sản có vợ ông S là bà Nguyễn Thị Phương N1 đồng sở hữu nhưng bà N1 không hay biết gì; không có việc thỏa thuận giao tài sản, nhà đất vợ chồng ông S vẫn sở hữu. Về hợp đồng vay đã rõ ràng, ông T1 thừa nhận tiền lãi; có lần vợ ông M chuyển khoản cho ông T1, nội dung ghi rõ là tiền lãi của ông S vay, ông T1 không phản đối.

Việc ông S ký hợp đồng chuyển nhượng để ông M nhận tiền vay không phải mới một lần mà trước đó đã thực hiện với ông Trần Văn D, ông T1 biết rõ việc này nên trong giấy đặt cọc có ghi là phải hủy bỏ hết các giao dịch trước đây.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Ông Trần Văn M trình bày: Vào năm 2022, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông Trần Văn D để tôi vay 200.000.000 đồng làm vốn trồng mần cầu. Khi vay tiền của ông T1 cũng bằng hình thức này, sau khi nhận tiền từ ông T1 thì tôi và ông S trả liền 200.000.000 đồng cho ông D và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S với ông D để ký hợp đồng với ông T1, vì vậy nên trong hợp đồng đặt cọc mới ghi là “hủy hết các giao dịch trước đó”. Tôi là người vay tiền nên vợ tôi chuyển khoản trả lãi; anh T và ông T1 liên tiếp đòi tiền lãi, tiền vay, tôi có ghi âm nộp cho Tòa án; đến ngày 04-11-2023 ông T1 và anh T còn vào nhà rẫy của tôi để đòi tiền vay và tiền lãi, không có việc ông S bán đất. Tôi xin trả tiền vay để giữ lại đất cho anh tôi.

+ Luật sư Phạm Văn T4 trình bày bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, anh T, anh T2:

Căn cứ vào diễn biến hồ sơ vụ án, các bên có thực hiện việc đặt cọc sau đó mới thực hiện việc chuyển nhượng, tính hợp pháp của việc chuyển nhượng đã được Công chứng viên thực hiện theo Luật Công chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất này hoàn toàn đủ điều kiện, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi nộp hồ sơ đăng ký tại Văn phòng Đ, Chi nhánh huyện T, không có văn bản nào giới hạn quyền giao dịch đối với thửa đất chuyển nhượng, việc Cơ quan Thi hành án kê biên là xảy ra sau khi ông T1 nộp hồ sơ đăng ký; đất một mình ông S1 đứng tên nên chỉ một mình ông S ký tên chuyển nhượng và đã được công chứng là đúng theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng giả tạo là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 188, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận kháng cáo của anh T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T hợp lệ theo quy định tại các sers\\Admin\\Downloads\\12" \o "điều:"Điều:272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị Phương N1, ông Trần Duy L, ông Tống Kim T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

Luật sư Lê Hoài N2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, anh Huỳnh Thanh T đề nghị xét xử vắng mặt Luật sư N2 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt Luật sư N2.

Ông Huỳnh Thanh T1 chết trong quá trình tham gia tố tụng, theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là người thừa kế của ông T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định người kế thừa là con, không xác định tư cách này của vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị H là không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

[3] Xét kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T, thấy rằng:

Ông Trần Tấn S thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09-01-2023 và hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 10-01-2023, nội dung: Ông Trần Tấn S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H 3.378,9 m² đất thuộc thửa 208, tờ bản đồ 36, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS14609 ngày 28-7-2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Trần Tấn S đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng.

Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, Số C, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-01-2023. Tại mục 3 Điều 6 của hợp đồng có ghi "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có điều kiện. Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B và bên B cam kết cho bên A được chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Công chứng viên – Văn phòng công chứng ký chứng nhận, cụ thể từ ngày 10-01-2023 đến hết ngày 09-7-2023.*

Nếu qua thời hạn 06 tháng bên A không chuộc lại GCNQSD đất thì bên B được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Ông T1 giao cho ông S 400.000.000 đồng, ông S giao cho ông T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tài sản trên đất gồm nhà tường của cha, mẹ ông S để lại; 02 ngôi mộ của cha, mẹ ông S và 01 ngôi mộ của cháu ông S đã được xây vào năm 2008 và năm 2019.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là hợp lệ theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai nhưng thực tế không có việc thỏa thuận giao tài sản, bên ông T1 không chứng minh được có việc thỏa thuận giá cả và hình thức thực hiện.

Anh T cho rằng chỉ có việc chuyển nhượng, không có bất kỳ giao dịch gì với ông S nhưng trong hợp đồng lại thỏa thuận thời hạn chuộc đất 06 tháng và có chứng cứ chứng minh ông T1 đã nhận tiền lãi ngay khi giao tiền do bà Nguyễn Thị Mỹ N là vợ ông Trần Văn M chuyển khoản, nội dung ghi “*anh S đóng tiền lãi khoản vay 400.000.000 đồng*”.

Ngoài ra, theo chứng cứ ông M cung cấp là trích hình ảnh camera tại nhà ở, trong vườn mần cầu của ông M vào ngày 04-11-2023 (sau thời hạn cho chuộc đất) thể hiện ông T1 và anh T có đến nhà nói chuyện; anh T cho rằng đến để hỏi mua mần cầu nhưng không có chứng cứ chứng minh; chứng cứ khác là file ghi âm những lần nói chuyện giữa anh T và ông M, toàn bộ nội dung chỉ thể hiện việc ông T1 và anh T đòi tiền nợ, tiền lãi, anh T không thừa nhận nhưng không yêu cầu giám định giọng nói trong jile ghi âm, nội dung hội thoại phù hợp với hình ảnh camera ghi lại, cụ thể là trong hội thoại với nhau, anh T không chấp nhận hứa hẹn qua điện thoại mà đòi đến nhà ông M gặp mặt nói chuyện nợ, ông M đồng ý và nói anh T cứ đến.

Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp với giá trị thực tế của tài sản, cụ thể là hợp đồng ghi giá 400.000.000 đồng tại thời điểm tháng 01 năm 2023, giá thực tế đã định vào tháng 12 năm 2023 là 786.602.000 đồng, chênh lệch gần gấp đôi.

Hợp đồng chuyển nhượng không ghi tài sản trên đất, thực tế trên đất có nhà, công trình phụ, cây trồng và đặc biệt là có 03 ngôi mộ nhưng giữa ông T1 và ông S không có bất kỳ thỏa thuận nào về tài sản cũng như thỏa thuận di dời mộ nên thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết.

Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai thì “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Ông T1 nộp hồ sơ tại Văn phòng Đ vào ngày 10-7-2013, chưa thực hiện được thủ tục thì đã có quyết định của Cơ quan Thi hành án kê biên cưỡng chế đối với thửa đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nên không được xem là đã đăng ký vào sổ địa chính, hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật.

Ông S cho rằng số tiền 400.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là tiền vay là có căn cứ bởi vì, tuy không có giấy tờ chứng minh việc vay nhưng phù hợp với thỏa thuận cho chuộc lại đất, phù hợp với số tiền lãi bà N chuyển khoản và file ghi âm cuộc hội thoại do ông M cung cấp. Việc đòi nợ kéo dài đến ngày 04-11-2023, sau khi hết thời hạn cho chuộc đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng khoản 05 tháng.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vào ngày 10-01-2023, giữa ông Trần Tấn S và ông Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 208 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 400.000.000 đồng, là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và xử lý hợp đồng vay là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Anh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, anh T, anh T2 không có căn cứ chấp nhận.

[3] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên anh T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ các Điều các Điều 174, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Thanh T1 gồm bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T.

- Chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Trần Tấn S đối với bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Thanh T1 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị kê biên để cưỡng chế thi hành án”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10-01-2023 tại Văn phòng C, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Tấn S với bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh T1 bà Nguyễn Thị H, đối với diện tích đất 3.378,9 m², thửa số 208, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH783476, số vào sổ cấp GCN: CS14609 ngày 28-7-2022, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Trần Tấn S đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu, đất đã bị kê biên để cưỡng chế thi hành án theo Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS ngày 19-7-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH783476, số vào sổ cấp GCN: CS14609 ngày 28-7-2022 hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đang tạm giữ theo Quyết định số 100/QĐ-CCTHADS ngày 11-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ để đảm bảo cho việc thi hành án của người phải thi hành án là ông Trần Tấn S1 đối với Quyết định số 40/2023/QĐCNHGT-DS ngày 08-5-2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Trần Tấn S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Thanh T1 gồm bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T số tiền vay gốc 400.000.000 đồng và 45.199.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 445.199.000 (bốn trăm bốn mươi lăm triệu một trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án tiền lãi nếu chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, anh Huỳnh Thanh T2, anh Huỳnh Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008581 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trần Tấn S phải chịu 21.808.000 (hai mươi một triệu tám trăm lẻ tám nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005722 ngày 25-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, số tiền còn phải nộp là 21.508.000 (hai mươi một triệu năm trăm lẻ tám nghìn) đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Huỳnh Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006510 ngày 06-8-2024, của Chi cục Thi án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Phòng KTNV&THA
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VPTAT.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

