

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 110 /2021/DS-PT

Ngày: 24-5- 2021

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên  
bố Hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất là vô hiệu”

**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 Phạm Thị Thanh Giang

*Các Thẩm phán:* Ông Lâm Văn Be

Ông Phạm Văn Tâm

**- 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:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2021/TLPT- DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu”.

Do bản án sơ thẩm số: 107/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp TL, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị H: Ông Dương Lê T, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ngày 15-10-2019. (có mặt).

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Lê Thị H: Bà Lưu Ánh N– Luật sư của Công ty Luật hợp danh TNT- Chi nhánh Tây Ninh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ cư trú: Đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

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

- Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1966 và bà Danh Thị N1, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp TĐ, xã TT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1968 và bà Lê Thị T4, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ cư trú: Tổ MH, Ấp B, xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông T3 bà T4: Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: khu phố NA, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ngày 23-3-2021. (có mặt)

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T3 bà T4: Ông Phạm Văn T5 là Luật sư của Công ty luật TNHH BML thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. ( có mặt)

- Phòng Công chứng LTT- Địa chỉ: đường VTS, Khu phố B, Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông LTT– Trưởng Văn phòng công chứng. (vắng mặt)

- Phòng Công chứng số M- Địa chỉ: đường THĐ, Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Ngọc Th– Công chứng viên. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày:**

**Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Hồng T tham gia góp hụi và vay tiền của bà, tổng số tiền hụi và tiền vay phải trả là 772.000.000 đồng. Bà nhiều lần yêu cầu ông H1, bà T1 trả số tiền trên cho bà nhưng không trả.

Ngày 15-7-2019 bà khởi kiện ông H1 và bà T1 đến Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Vào ngày 19-7-2019, vợ chồng ông H1 và bà T1

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T2 và bà Danh Thị N1 phần đất diện tích 13.651,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1 do Văn Phòng Công chứng số M, số công chứng 6.153, quyền số 60.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19-7-2019 vô hiệu.

**Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:**

Bà và vợ chồng ông H1, bà T1 quen biết nhau, ông H1 bà T1 có tham gia góp hụi và vay tiền của bà kinh doanh nhiều năm nay, số tiền hụi và tiền vay ông H1 bà T1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả. Bà đã khởi kiện ông H1 bà T1 tại Tòa án thành phố Tây Ninh và đã được thụ lý, khi biết bà khởi kiện ông H1 bà T1 đã âm thầm móc nối với bà N1 ông T2 thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 13.651,7 m<sup>2</sup> ( trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn) thửa số 103, tờ bản đồ 53, tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án ông H1 bà T1 cố tình không đến tòa, kéo dài thời gian nhằm tẩu tán tài sản và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1 do Văn Phòng Công chứng số M, số công chứng 6.153, quyền số 60.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19-7-2019 vô hiệu và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01-11-2019 tại Phòng Công chứng LTT số công chứng 9776, quyền số 29.TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1 với ông Nguyễn Văn T3 bà Lê Thị T4 vô hiệu.

**Bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày:**

Ông H1 và bà T1 có tham gia góp hụi với bà L và bà H nợ tiền của bà L và bà H nhưng nợ bao nhiêu không nhớ. Ông bà có chuyển nhượng cho ông T2 và bà N1 một phần đất rẫy vào năm 2019 không nhớ diện tích và cũng không nhớ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Hiện tại vợ chồng ông bà còn tài sản căn nhà đất tại địa chỉ đường 785, khu phố NB phường NS thành phố TN, ông bà sẽ bán nhà đất để trả tiền cho bà L và bà H. Vợ chồng ông bà đã bán đất cho bà N1 ông T2 rồi nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

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

1. Ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4 trình bày: Ngày 01-11-2019, ông bà là người ở tỉnh Tiền Giang, muốn lập vườn tại tỉnh Tây Ninh, thông qua người cháu tên Nh giới thiệu nên có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 13.651,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1, giá chuyển nhượng số tiền 4.500.000.000 đồng và giao tiền tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh số tiền khoản 4.100.000.000 đồng để lấy sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng tiến hành thủ tục sang nhượng và công chứng tại Phòng công chứng và số tiền còn lại chồng tiền mặt cho bà N1 ông T2. Ông bà hoàn toàn không quen biết bà N1 và ông T2. Sau khi công chứng ông bà tiến hành thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất trên hiện tại do ông bà đang

quản lý và sử dụng, không cho thuê, thế chấp hoặc chuyển nhượng cho tổ chức và cá nhân nào khác.

Ông bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1 với ông bà được công chứng vào ngày 01-11-2019. Trường hợp có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà yêu cầu bồi thường giá trị đất thực tế.

*Văn Phòng Công chứng số M, theo văn bản trả lời số 84/CC1 ngày 14-9-2020 trình bày:* Hồ sơ công chứng đã đầy đủ, thực hiện các quy trình về thủ tục công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng đất và không thấy bất cứ văn bản nào về tranh chấp cũng như kê biên. Do đó, Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6.423, quyển số 65.TP/CC-SCC/HĐGD do bà Nguyễn Thị Đào là Công chứng viên chứng nhận ngày 19-7-2019 là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 và Luật Công chứng năm 2014, Luật đất đai năm 2013.

*Văn phòng Công chứng LTT, theo bản tự khai ngày 09-9-2020 trình bày:* Vào thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, số công chứng 9776, quyển số 29.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng LTT, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 01-11-2019. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 407 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị H đối với ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng T về Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông T2, bà N1 do Văn Phòng Công chứng số M, công chứng số 6.153, quyển số 60.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-7-2019 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà N1 với ông T3 bà T4 do Văn phòng Công chứng LTT, công chứng số 9776, quyển số 29.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-11-2019 vô hiệu.

Buộc ông H1 bà T1 trả cho ông T2 bà N1 số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Buộc ông T2 bà N1 trả cho ông T3 bà T4 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá; án phí, quyền và nghĩa vụ của đương sự theo Luật Thi hành án dân sự, quyền kháng cáo.*

Ngày 18-01-2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 và ông Nguyễn Văn T3 kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm, cho rằng: Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng 13.651,7 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, Tây Ninh giữa vợ chồng ông bà với ông T2 bà N1 vô hiệu là không căn cứ. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm;**

1- Đại diện theo ủy quyền của ông T3 bà T4 xác định giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày các căn cứ chứng minh cho việc kháng cáo như sau:

- Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà N1 với ông T3 bà T4 là hợp pháp, qua hồ sơ xác minh của Tòa án thể hiện tại thời điểm giao dịch không bị hạn chế quyền, hồ sơ thẩm định giá và phù hợp với giá thực tế các bên giao dịch. Ông T3 bà T4 xác định giá giao dịch thực tế là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng, hình thức trả tiền mặt tại Ngân hàng để bà N1 tắt nợ lấy giấy tờ ra tiến hành công chứng. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, người thứ ba ngay tình được bảo vệ.

2- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bà T4, ông T3, với các lý do sau:

-Tại (BL số 62) nội dung ghi âm: Ông H1 thừa nhận nhờ ông T2 bà N1 đứng tên dùm. Các bên giao dịch chuyển nhượng sau khi bà L, bà H đã khởi kiện, Tòa án đã thụ lý. Do đó, ông H1 bà T1 chuyển nhượng nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Giá chuyển nhượng giữa ông H1 bà T1 với ông T2 bà N1 theo hợp đồng không đúng giá thực tế, vì vậy không có căn cứ pháp lý, từ đó hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 bà N1 với ông T3 bà T4 cũng không có căn cứ.

+ Trong phần tranh luận:

1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T3 bà T4 trình bày: Theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 bà N1 với ông T3 bà T4 ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, mục đích để giảm thuế, tuy nhiên khi đi đóng thuế vẫn áp dụng đúng giá Nhà nước cao hơn hợp đồng, về giá là hợp pháp. Tòa sơ thẩm tuyên bố vô hiệu và tuyên trả 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là không có căn cứ. Việc chuyển nhượng trên phù hợp với khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Điều 503 Bộ luật Dân sự; phù hợp Luật Công chứng, tại thời điểm giao dịch tài sản không bị kê biên. Hợp đồng chuyển nhượng đã đảm bảo về hình thức và nội dung. Đây không phải là tài sản duy nhất của ông H1 bà T1, ngoài ra ông bà còn hai tài sản khác cơ quan thi hành án



đã tiến hành kê biên. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T3 bà T4, bảo vệ người thứ 3 ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Đến hiện nay chưa có văn bản của cơ quan thi hành án thể hiện không thi hành án được hay không có điều kiện thi hành án mà hiện tại Thi hành án đã kê biên 02 phần đất khác của ông H1 bà T1 tại Thành phố Tây Ninh. Về chuyển nhượng tài sản trên đất không có văn bản bắt buộc phải ghi trong hợp đồng. Việc ghi âm ông H1, không phải ghi âm ông T3 bà T4, việc ghi âm thu thập chứng không trung thực, không khách quan không phù hợp pháp luật.

## 2. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho các nguyên đơn trình bày:

Tại các bản án sơ thẩm của Tòa án Thành phố Tây Ninh và bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Tây Ninh trước đây đã tuyên: Buộc ông H1 bà T1 trả cho bà L bà H tổng cộng 3.130.000.000 (ba tỉ, một trăm ba mươi triệu) đồng.

Ngày 06-5-2019 và ngày 15-7-2019 bà H, bà L có đơn khởi kiện đối với ông H1 bà T1, đã khởi kiện trước ngày ông H1 bà T1 chuyển nhượng cho ông T2 bà N1. Vì vậy, ông H1 bà T1 có dấu hiệu không chấp hành nghĩa vụ đối với nguyên đơn nên ngày 19-7-2019 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 bà N1, hợp đồng có công chứng nhưng giá ghi 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng và không có thể hiện cây trái và nhà trên đất.

Ngày 01-11-2019 ông T2 bà N1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T3 bà T4 giá 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng hoàn toàn không có giấy tay, hay tài liệu khác thỏa thuận về việc sang nhượng.

Hiện nay, ông H1 bà T1 còn phải thi hành chung số tiền trên 5.900.000.000 (năm tỉ, chín trăm triệu) đồng và án phí, số nợ hiện nay rất lớn không có khả năng thi hành cho nguyên đơn. Bà H cung cấp băng ghi âm giữa bà H với anh H1, có nội dung thể hiện anh H1 nhờ bà N1 đứng tên dùm tài sản. Việc trả tiền tại ngân hàng không có biên bản, không có chứng cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T3 bà T4.

## **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật và tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà T4 ông T3. Sửa bản án sơ thẩm. Cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà T1 với ông T2 bà N1 và lưu thông hợp đồng giữa ông T2 bà N1 với ông T3 bà T4.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18-01-2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị T4 kháng cáo bản án sơ thẩm. Qua xem xét đơn kháng cáo phù hợp trình tự, thủ tục quy định tại Điều 272; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Nguyên đơn: Bà H xác định ngày 19-8-2019 đã ủy quyền cho ông Diệp Văn Cường, nay bà hủy bỏ việc ủy quyền cho ông Cường, hiện tại bà ủy quyền cho ông Dương Lê T tham gia tố tụng, xem xét việc ủy quyền phù hợp với Điều 135; Điều 138; Điều 140 của Bộ luật Dân sự và Điều 85 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án đã có phát sinh việc ông T2 bà N1 chuyển nhượng đất cho ông T3 bà T4, do đó Tòa cấp sơ thẩm phải đưa thêm ông T3 bà T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đây là yêu cầu kéo theo, nên không đóng tạm ứng án phí.

[2] Về nội dung giao dịch của các nguyên đơn và bị đơn: Bà L và bà H là chủ hội và cho vay, vợ chồng bị đơn ông H1, bà T1 là hội viên và có giao dịch vay tiền với 2 nguyên đơn bà L, bà H từ năm 2018.

Từ ngày 06-5-2019 bà L và Hôn bắt đầu khởi kiện ông H1 bà T1 nhiều vụ án về vay tài sản và góp hội, cho đến ngày 10-3-2020 bản án phúc thẩm cuối cùng của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật. Theo các bản án thì:

- Số tiền ông H1 bà T1 phải trả cho bà H là 3.125.000.000 (ba tỉ, một trăm hai mươi lăm triệu) đồng cộng với việc tiếp tục đóng 3 dây hội hàng tháng 10.000.000 (mười triệu đồng) đồng.

- Số tiền ông H1 bà T1 phải trả cho bà L là 593.083.000 (năm trăm chín mươi ba triệu không trăm tám mươi ba ngàn) đồng và tiếp tục đóng hội 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng/1 tháng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, thể hiện:

[3.1] Song song với thời gian giải quyết các vụ án dân sự về quan hệ vay tài sản và hội thì vào ngày 01-8-2019 bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông T2, bà N1 giao dịch vào ngày 19-7-2019 là vô hiệu. Vì cho rằng ông H1 bà T1 tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà, đến ngày 08-8-2019 thì bà H tự nguyện rút toàn bộ đơn khởi kiện. Tòa án Thành phố Tây Ninh đã ra Quyết định số 130/2019/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án.

[3.2] Sau đó, đến ngày 14-8-2019 và 28-8-2019 bà L và bà H tiếp tục khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông T2, bà N1 vô hiệu. Ban đầu Tòa án Thành phố Tây Ninh, thụ lý hai vụ án độc lập, sau đó Chánh án ra Quyết định số 01/2019/QĐDS-ST ngày 16-9-2019 nhập lại thành 01 vụ án, quá trình giải quyết vụ án vào ngày 25-11-2019 Tòa án Thành phố Tây Ninh ra Quyết định số 07/2019/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng diện tích 13.651,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

[3.3] Tại thời điểm ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25-11-2019 thì ông T2, bà N1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông T3 bà T4, giao dịch được thực hiện vào ngày 01-11-2019. Do đó ông T3 bà T4 khiếu nại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07 nói trên.

[3.4] Đến ngày 20-01-2020 Tòa án Thành phố Tây Ninh ra Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT với nội dung: Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và ngày 12-02-2020 ông T3 bà T4 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09009 (BL 306).

[3.5] Sau đó, ngày 28-4-2020 bà L tiếp tục có đơn yêu cầu kê biên diện tích đất 13.651,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tại thông báo số 196 ngày 04-5-2020 của Tòa án Thành phố Tây Ninh, trả lời không chấp nhận áp dụng kê biên.

[4] Xét kháng cáo của ông T3 bà T4, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc phần đất 13.651,7 m<sup>2</sup> tại xã TH, huyện TC, Tây Ninh là của ông H1 bà T1 sang nhượng của ông Vương Trí V và bà Nguyễn Thị T6 vào 04-10-2016, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, đến ngày 14-10-2016 ông H1 bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 24-10-2016 ông H1 bà T1 tiến hành thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh Phòng giao dịch Hiệp Ninh, việc thế chấp là hợp pháp.

[4.1] Xét lần chuyển nhượng thứ nhất giữa ông H1 bà T1 với ông T2 bà N1: Hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số M, ngày 19-7-2019 thể hiện giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, tại thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.651,7 m<sup>2</sup> ông H1 bà T1 đã thế chấp Phòng giao dịch Hiệp Ninh từ ngày 24-10- 2016, vào ngày 18-7-2019 bà N1, ông H1, bà T1 đã trả nợ Phòng giao dịch Hiệp Ninh, lấy giấy chứng nhận ra các bên tiến hành công chứng chứng thực đúng theo trình tự quy định tại Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Phù hợp với Chương V, Chương VI của Luật Công chứng. Giao dịch của các bên công khai, ngay tình, có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.

[4.2] Xét lần chuyển nhượng thứ hai giữa ông T2, bà N1 với ông T3 bà T4: Ông T3 bà T4 trình bày chuyển nhượng thực tế gồm diện tích 13.651,7 m<sup>2</sup> trên đất là vườn cây nhãn, công trình tạm, giá chuyển nhượng tất cả là 4.500.000.000 (bốn tỉ, năm trăm triệu) đồng. Vào ngày 01-11-2019, các bên đến Ngân hàng, ông bà giao tiền mặt để trả nợ tại Ngân hàng Đầu tư Tây Ninh khoản 4.100.000.000 (bốn tỉ, một trăm triệu) đồng và tiếp tục trả tiền mặt cho đủ số tiền 4.500.000.000 (bốn tỉ, năm trăm triệu) đồng, các bên đã tiến hành công chứng hợp đồng tại Phòng Công chứng LTT và ông bà đã đăng ký làm thủ tục sang tên xong. Ông bà thuê người giữ vườn, ông bà quản lý, sử dụng thu hoạch cây ăn trái trên đất từ đó cho đến nay. Giấy đỏ không thế chấp. Lời trình bày của ông bà phù hợp với trang 3, 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1 ông T2 (BL149). Phù hợp với Công văn số 26/BIDV.TNI-QLRR ngày



20-5-2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh trả lời: Ngày 01-11-2019 bà Danh Thị N1 và ông Nguyễn Hữu T2 có tất nợ tại Ngân hàng BIDV Tây Ninh số tiền 4.070.158.904 (bốn tỉ, không trăm bảy mươi triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, chín trăm lẻ bốn) đồng, kèm theo công văn là giấy nộp tiền mặt ngày 01-11-2019 tiền gốc 4.000.000.000 (bốn tỉ) đồng và tiền lãi 70.158.904 (bảy mươi triệu một trăm năm mươi tám ngàn chín trăm lẻ bốn) đồng. Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên, vào ngày 25-11-2019 Tòa án Thành phố Tây Ninh ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07, ông bà đã khiếu nại và Quyết định trên đã bị hủy bỏ, đến ngày 12-02-2020 ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục đúng quy định. Số tiền đóng thuế đúng giá Nhà nước. Do đó việc chuyển nhượng công khai, ngay tình. Giao dịch có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.

[4.3] Ngoài ra, ngày 27-7-2020 Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Tây Ninh đã ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với 2 diện tích đất của ông H1 bà T1, cụ thể: Thửa 217 diện tích 320 m<sup>2</sup>; thửa 329 diện tích 240 m<sup>2</sup>, trên đất có nhà tại phường NS –Thành phố Tây Ninh và còn tài sản là xe ô tô.

[4.4] Phía nguyên đơn bà Lê Thị H cung cấp USB ghi âm vào ngày 21-8-2019, thời lượng là 52 phút 24 giây, ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà với ông H1, bà T1 đã được phát tại phiên tòa phúc thẩm: Nội dung nếu bà H đồng ý lấy đất thì ông H1 sẽ bao làm giấy tờ cho bà và ông H1 yêu cầu bà T1 (là vợ) sẽ cộng sổ lại nếu thím tám (bà H) không chấp nhận... con sẽ ngưng lại ngay lập tức không giải quyết nữa đợi ra tòa. Nội dung USB thể hiện ông H1 có đưa ra nhiều phương án trả nợ cho bà H nhưng chưa có kết quả và hai bên cũng chưa xác định được số tiền nợ phải trả.

[4.5] Xét thấy tài sản trên ông H1 bà T1 có được do sang nhượng vào ngày 04-10-2016 và đã thế chấp ngân hàng vay tiền từ 24-10-2016 cho đến thời điểm sang nhượng cho bà N1 ông T2 (02 năm 08 tháng 25 ngày). Giao dịch với các nguyên đơn thực hiện vào năm 2018 và giữa các nguyên đơn với ông H1 bà T1 không có thỏa thuận sử dụng diện tích đất trên là tài sản bảo đảm khi thực hiện giao dịch vay tiền và góp hui, đây không phải là tài sản duy nhất của bị đơn, tại thời điểm sang nhượng còn các tài sản khác. Việc sang nhượng công khai, phù hợp Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Phù hợp với Luật Công chứng.

Từ nhận định trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4.

Án phí: Bà T4, ông T3 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;**

**Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4.**

Sửa bản án sơ thẩm.

**2.** Căn cứ Điều 146; Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 500; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị H đối với ông Lê Thanh H1, bà Nguyễn Thị Hồng T về Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Hồng T với ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1, số công chứng 6.153 quyển số 60.TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19-7-2019, tại Phòng Công chứng số M, đối với diện tích đất 13.651,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 103, tờ bản đồ số 53. Đất tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh là hợp pháp.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T2, bà Danh Thị N1 với ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4, số công chứng 9776 quyển số 29.TP/CC- SCC/HĐGD ngày 01-11-2019, tại Phòng Công chứng LTT, đối với diện tích đất 13.651,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 103, tờ bản đồ số 53. Đất tọa lạc tại ấp TT xã TH huyện TC, tỉnh Tây Ninh là hợp pháp.

**3.** Chi phí do đặc: Bà L phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu). Ghi nhận đã nộp xong.

**4. Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L, bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0007402 ngày 13-8-2019 và biên lai thu số 0007461 ngày 27-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị T4 không phải chịu tiền án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông bà 300.000 đồng ( ba trăm ngàn) theo biên lai thu số 0001133 ngày 19-01-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao ( Vụ 2)
- VKSND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Thành phố TN;
- TAND Thành phố TN;
- Chi cục THADS Thành phố TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

**(đã ký)**

**Phạm Thị Thanh Giang**

