

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 174/2021/DS-PT
Ngày: 14-10-2021
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất
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 Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm;
Bà Phan Thị Mai Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, 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 Thu T1, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2021/TLPT-DS, ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 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: 156/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Bùi Thị H, sinh năm 1988, cư trú tại: khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993, cư trú tại: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04-3-2021.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Huyền T1, sinh năm 1987 và anh Nguyễn Lan V, sinh năm 1988, cùng cư trú tại: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT (SC).

Địa chỉ: Đường MKKN, phường X, quận D, TP H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh B – chức vụ: Trưởng phòng giao dịch TC.

+ Chị Nguyễn Thị Anh T2, sinh năm 1982;

+ Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982,

Cùng cư trú tại: khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Chị Bùi Thị H là nguyên đơn.

Anh T, chị T1, chị T2 có mặt;

Chị H vắng mặt có ủy quyền; Anh V, anh H1, ông B có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26-3-2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị Bùi Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 08-7-2019, chị H có khởi kiện vợ chồng anh V, chị T1 tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để yêu cầu vợ chồng anh V, chị T1 trả cho chị H số tiền là 1.250.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi và Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý. Đến ngày 21-11-2019 Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm tại Bản án số: 132/2019/DS-ST có nội dung “...Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc chị Nguyễn Thị Huyền T1 và anh Nguyễn Lan V có trách nhiệm liên đới trả cho chị H số tiền vay 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng...”. Sau khi xét xử sơ thẩm, vợ chồng anh V, chị T1 không kháng cáo nên bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 25-12-2019, chị H nộp đơn yêu cầu thi hành án để yêu cầu vợ chồng anh V, chị T1 có trách nhiệm liên đới trả cho chị H số tiền 1.250.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Ngày 09-01-2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 155/QĐ-CCTHA. Trong quá trình giải quyết thi hành án, chị H được biết vào ngày 31-8-2017 vợ chồng anh V, chị T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị ruột là chị Nguyễn Thị Anh T2, anh rể là anh Nguyễn Văn H1 và việc anh V, chị T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho anh H1, chị T2 là nhằm tẩu tán tài sản, né tránh việc trả nợ đối với chị H. Lý do, vợ chồng anh V, chị T1 phát sinh nợ đối với chị H từ năm 2016 và đến ngày 10-02-2017

thì vợ chồng anh V, chị T1 xác nhận tổng nợ đối với chị H là 1.250.000.000 đồng nhưng sau đó anh V, chị T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H1, chị T2 mà chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với chị H đã ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H. Ngoài ra, căn nhà cấp 04 nêu trên được cấp quyền sở hữu nhà ở nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký chỉ thể hiện giá chuyển nhượng đối với thửa đất mà không thể hiện giá chuyển nhượng đối với nhà ở là không phù hợp quy định của pháp luật. Giá trị thửa đất tại thời điểm đó cao hơn rất nhiều lần so với giá trị mà các bên nêu trong Hợp đồng là 100.000.000 đồng. Hiện nay, anh V, chị T1 vẫn còn đang ở, quản lý và sử dụng phần đất nêu trên, còn anh H1, chị T2 ở trên một phần đất khác của anh chị tại thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tài sản mà anh V, chị T1 chuyển nhượng cho anh H1, chị T2 là tài sản duy nhất của anh V, chị T1 nên không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.250.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án.

Chị Bùi Thị H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 410,4 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh H1, chị T2 với anh V, chị T1 được ký chứng thực số 83, quyền số 01/TP/CT-SCT/HĐCN ngày 31-8-2017 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với chị H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị Huyền T1 trình bày:

Do vợ chồng chị có thiếu nợ nhiều người khác như: Bà Lê Thị N; vợ chồng anh T1 Hoàng M, chị Nguyễn Thị Bích T3, anh L, chị N, chị Phạm Thị Bích T4 với tổng số tiền là 1.390.000.000 đồng đã đến hạn thanh toán. Vì vậy, vợ chồng chị thỏa thuận sẽ chuyển nhượng diện tích đất 410,4 m² tờ bản đồ số 29 thửa số 16 tọa lạc khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu tỉnh Tây Ninh cho chị T2, anh H1 và chị T2 sẽ trả tất cả số nợ nêu trên cho vợ chồng chị. Khi nhận chuyển nhượng các bên chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản là nhà, cụ thể ghi rõ trong hợp đồng có 01 căn nhà nhỏ diện tích 70m², nhà cấp 4; căn nhà này có từ trước đến nay do vợ chồng chị đang ở. Thời điểm chuyển nhượng đất thì phần đất do vợ chồng chị là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, chị T2 đã trả nợ thay cho chị đối với những người chủ nợ cụ thể như sau:

- Trả cho bà Lê Thị N ngụ khu phố 1, thị trấn Tân Châu, tỉnh Tây Ninh số tiền 900.000.000 đồng bao gồm tiền gốc, tiền lãi, tiền hui. Hình thức trả bằng xe ô tô hiệu Mazda3, biển số 70A - 093.03. Thời gian trả nợ là sau vài tháng kể từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 với chị T2.

- Trả cho vợ chồng ông T1 Hoàng M, bà Nguyễn Thị Bích T3; địa chỉ: Số 17, đường Bùi Thị X, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 240.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tân

Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với vợ chồng anh M, chị Trâm để trả hết số nợ còn lại.

- Trả cho chị Lê Hồng Nh, anh Trần Đình L ngụ khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 180.000.000 đồng.

- Trả cho chị Phạm Thị Bích T4 ngụ tổ 8, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, không còn trả nợ cho ai khác. Toàn bộ số tiền này chị và chị T2 cùng đi trả nợ cho các chủ nợ, tổng cộng số tiền đã trả là 1.390.000.000 đồng.

Khi các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh không có cá nhân hay tổ chức nào ngăn chặn. Ngày 13-9-2017, vợ chồng chị T2, anh H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 445891 với diện tích 410,4m², thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 29. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chị T1 được biết chị T2, anh H1 đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT (gọi tắt Sacombank) – Phòng giao dịch Tân Châu để vay số tiền 600.000.000 đồng. Từ ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T2, anh H1 thì vợ chồng chị T1 không còn nơi ở khác nên vợ chồng chị T1 xin vợ chồng anh H1, chị T2 ở nhờ trên nhà đất. Hai bên không làm giấy tờ.

Đối với số tiền còn nợ chị Bùi Thị H, vào ngày 10-02-2017, chị T1 và chị H có tổng kết nợ gồm tiền gốc và lãi cộng dồn là 1.250.000.000đ; khi đó chị xin chị H cho trả dần hoặc chị H nhận phần đất tại Khu phố 3, thị trấn Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để trừ nợ. Tuy nhiên, chị H không đồng ý và yêu cầu chị T1 trả hết số tiền 01 lần, nhưng chị T1 không có khả năng. Đến năm 2018, chị T1 tiếp tục thỏa thuận sẽ trả tiền cho chị H bằng cách trả trước 200.000.000đ và chuyển nhượng 01 phần đất tại xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nhưng chị H cũng không đồng ý. Do đó, năm 2018 chị T1 đã chuyển nhượng phần đất tại xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cho anh T1 Hoàng M, chị Nguyễn Thị Bích T3 để trả xong số nợ còn lại như trình bày phần trên. Do đó, chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng chị và vợ chồng chị T2 của chị H

Bị đơn anh Nguyễn Lan V trình bày: Thống nhất ý kiến với chị Huyền T3, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT (SC) do Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh B trình bày: Việc ký hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với vợ chồng anh H1, chị T2 không liên quan đến vụ án, không ảnh hưởng việc cho vay vốn của Ngân hàng nên Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này. Khi nào cần thiết và ảnh hưởng lợi ích Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện sau.

* Chị Nguyễn Thị Anh T2 trình bày:

Chị là chị ruột của chị Huyền T3, do vợ chồng T1 nói thiếu nợ nhiều người không có tiền trả sẽ bị mất nhà đất không có chỗ ở. Nên ngày 31 tháng 8 năm 2017 vợ chồng chị nhận chuyển nhượng phần đất của anh V, chị T1 với diện tích 410,4m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 29. Đất tọa lạc lô 2, khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 02 bên thỏa thuận là 1.390.000.000 đồng, nhưng thống nhất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá 100.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Sau đó, chị T2 đã trả nợ thay cho vợ chồng chị T1 đối với những người chủ nợ, cụ thể như sau:

- Trả cho bà Lê Thị N ngụ khu phố 1, thị trấn Tân Châu, tỉnh Tây Ninh số tiền 900.000.000 đồng bao gồm tiền gốc, tiền lãi, tiền hui. Hình thức trả bằng xe ô tô hiệu Mazda3, biển số 70A - 093.03. Thời gian trả nợ là sau vài tháng kể từ lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 với chị T2.

- Trả cho vợ chồng ông T1 Hoàng M, bà Nguyễn Thị Bích T3; địa chỉ: Số 17, đường Bùi Thị X, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 240.000.000 đồng.

- Trả cho chị Lê Hồng Nh, anh Trần Đình L ngụ khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 180.000.000 đồng.

- Trả cho chị Phạm Thị Bích T4 ngụ tổ 8, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số tiền 70.000.000 đồng.

Ngoài ra, không còn trả nợ cho ai khác. Toàn bộ số tiền này chị T1 và chị T2 cùng đi trả nợ cho chủ nợ, tổng cộng là 1.390.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có tài sản 01 căn nhà nhỏ diện tích 70m², nhà cấp 4, căn nhà này có từ trước đến nay do vợ chồng chị T1 ở, có ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng luôn phần diện tích căn nhà. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì diện tích đất này do chị T1, anh V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, vợ chồng anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp giấy đất tại Ngân hàng Sacombank – Phòng Giao dịch Tân Châu để vay số tiền 600.000.000 đồng.

Từ ngày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T1, anh V thì chị T2 chỉ biết chị T1, anh V có nợ người khác, nhưng không nghe đề cập đến số nợ 1.250.000.000đ của chị H. Sau khi giải quyết trả tiền cho những chủ nợ trên xong, chị T1 mới nói còn nợ tiền của chị H, nhưng để chị T1 thương lượng với chị H vì họ là bạn học với nhau. Trước khi chị H khởi kiện chị T1, anh V về số tiền 1.250.000.000 đồng thì chị T2 có thương lượng với chị H sẽ trả trước một số tiền, số tiền còn lại sẽ trả từ từ nhưng chị H không đồng ý.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V, chị T1 với vợ chồng chị T2 thì chị T2 không đồng ý vì diện tích đất này vợ chồng nhận chuyển nhượng hợp pháp từ năm 2017 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm chị nhận chuyển nhượng đất của chị T1, chị H cũng

không có tranh chấp gì.

* *Anh Nguyễn Văn H1 trình bày:* Anh thống nhất với ý kiến của vợ anh là chị T2, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 410,4 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh Nguyễn Lan V, chị Nguyễn Thị Huyền T1 với anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Anh T2 được ký chứng thực số 83, Quyền số 01/TP/CT-SCT/HĐCN ngày 31-8-2017 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn chị Bùi Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Trọng Hiền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Bùi Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn anh Nguyễn Lan V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1; người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần SGTT (SC) ông Nguyễn Thanh B có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn chị Bùi Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký chứng thực số 83, quyền số 01/TP/CT-SCT/HĐCN ngày 31-8-2017 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa chị Nguyễn Thị Anh T2, anh Nguyễn Văn H1 với chị Nguyễn Thị Huyền T1, anh Nguyễn Lan V, phần đất có diện tích 410,4 m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại lô 2, khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với lý do chị Huyền T3, anh V lập hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với chị H. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H nên chị kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của chị Bùi Thị H, thấy rằng:

[3.1] Ngày 10-02-2017, giữa chị H và chị T1, anh V có chốt sổ lại số tiền nợ mà chị T1, anh V còn nợ chị H là 1.250.000.000 đồng; vụ việc đã được giải quyết tại Bản án số: 132/2019/DS-ST, ngày 21-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án chị H cũng thừa nhận việc chị T1 có thông báo cho chị H biết là chị T1 hiện đang nợ rất nhiều người và có ý định chuyển nhượng nhà đất để trả nợ và nhiều lần chị T1 yêu cầu chị H nhận chuyển nhượng đất phần đất diện tích 932,6 m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Thanh Phú, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh của chị T1 để trừ nợ nhưng chị H không đồng ý (Bút lục 65, 66).

[3.3] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 410,4 m², tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô 2, khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa chị T1, anh V và chị T2, anh H1 được thực hiện vào ngày 31-8-2017, tức xảy ra trước khi Bản án số: 132/2019/DS-ST, ngày 21-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tuyên buộc vợ chồng chị T1, anh V có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng và việc chuyển nhượng đất của chị T1, anh V nhằm mục đích thanh toán nợ cho bà Nguyệt, chị Thủy, anh M, chị Trâm với số tiền được các bên xác nhận tổng cộng là 1.390.000.000 (Một tỷ ba trăm chín mươi triệu) đồng; số tiền này phù hợp với giá trị đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

[3.4] Ngoài ra, tại thời điểm chị T1, anh V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T2, anh H1 ngày 31-8-2017 thì chị T1, anh V vẫn còn tài sản khác là phần đất diện

tích 932,6 m² tại ấp Thanh Phú, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi chị T1 đề nghị chị H nhận phần đất này để cản trừ bớt nợ, chị H không đồng ý. Đến ngày 12-4-2018, chị T1, anh V tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 932,6 m² này cho anh T1 Hoàng M, chị Nguyễn Thị Bích T3 để cản trừ hết số tiền chị T1 còn nợ anh M, chị Trâm.

[4] Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-8-2017 của chị T1, anh V là nhằm mục đích trả nợ cho các chủ nợ khác; nguyên đơn chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 31-8-2017 do hợp đồng giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn là không có căn cứ.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H là đúng quy định pháp luật. Chị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H; có cơ sở chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Bùi Thị H

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ vào các Điều 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 122 Luật Nhà ở và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Bùi Thị H về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 410,4 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh Nguyễn Lan V, chị Nguyễn Thị Huyền T1 với anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Anh T2 được ký chứng thực số 83, Quyền số 01/TP/CT-SCT/HĐCN ngày 31-8-2017 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Về chi phí tố tụng: Chị Bùi Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận chị H đã nộp và thanh toán chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Bùi Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000742 ngày 10-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Bùi Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001980 ngày 09-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Tân Châu;
- CCTHADS huyện Tân Châu;
- 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)

S

Trần Thị Kim Sang

