

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 113/2022 /DS-PT

Ngày: 23-12-2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Đê

Ông Nguyễn Văn Mến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Kim Thị Ngà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hoài T**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số A Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hoài T: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số M Đường P, Khóm O, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền đề ngày 19/3/2021. (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Bà **Trương Thị Ngọc H**, sinh năm 1982. (có mặt)

2/ Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số Q Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ mới: Số E S, Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Tấn Đ là bà Trương Thị Ngọc H. Ông Đ ủy quyền cho bà Trương Thị Ngọc H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền đề ngày 15/12/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Trương Hoàng C**, sinh năm 1979 (có yêu cầu độc lập)

2/ Bà **Đặng Hiền U**, sinh năm 1977 (có yêu cầu độc lập)

Cùng địa chỉ: Số G Đường H, Khóm X, Phường K, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số D, Đường P, Khóm O, Phường H, thành phố T, theo văn bản ủy quyền đề ngày 25/5/2021 (có mặt).

### 3/ **Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.**

Người đại diện hợp pháp cho Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T: Ông Đặng Văn U, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm F, Phường K, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

4/ Bà **Thái Thị M**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm C, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

5/ Ông **Lê Phước Th**, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: Ông Trương Hoàng C, bà Đặng Hiền U là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2021 và lời khai của ông Nguyễn Tiến L là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 23/9/2020 bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ và bà Trương Thị Ngọc H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng là 133m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T với giá 2.400.000.000 đồng, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh công chứng. Nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao tiền cho ông Đ, bà H đầy đủ và ông Đ, bà H đã bàn giao nhà cho bà T quản lý sử dụng cho đến nay. Bà T tiếp nhận nhà và đất có sửa chữa phần hàng rào, xây dựng bức tường bên phải và lót sân phía trước. Còn kết cấu căn nhà không có sửa chữa. Bà T có đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định và đã tiếp nhận hồ sơ nhưng sau đó lại thông báo là không đăng ký biến động đất đai được vì do có tranh chấp.

Ngày 11/3/2021 bà T có nhận được thông báo số 146 ngày 11/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T thông báo cho bà T biết là đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng là 133m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H thì vào ngày 09/3/2021 ông Đ, bà H đã tự nguyện cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố T cưỡng chế, kê biên để thi hành theo Quyết định số 07 ngày 01/10/2020 và Quyết định số 115 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T để thi hành án cho ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ và kết quả cung cấp thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố T, diện tích xây dựng của căn nhà là 118,38m<sup>2</sup> nhỏ hơn so với diện tích được cấp sở hữu. Do đó, ông thống nhất với diện tích thực đo của căn nhà trên.

Nay ông là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Hoài T, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng được cấp sở hữu là 133m<sup>2</sup>, thực đo là 118,38m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T vào ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H là hợp pháp. Công nhận thửa đất số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng được cấp sở hữu là 133m<sup>2</sup>, thực đo là 118,38m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hoài T.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H là vô hiệu thì ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Ông sẽ kiện vụ kiện khác khi có yêu cầu.

*Bị đơn bà Trương Thị Ngọc H trình bày và có yêu cầu như sau:* Vào ngày 23/9/2020 vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T cho bà Nguyễn Thị Hoài T với giá 2.400.000.000 đồng (theo ý của mẹ bà là bà Thái Thị M). Trong đó số tiền 330.000.000 đồng bà T giao trực tiếp cho bà Thái Thị M, phần còn lại 2.070.000.000 đồng bà T và người nhà cùng với bà T trực tiếp đến Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn tại Thành phố Hồ Chí Minh để tất toán hợp đồng vay thế chấp căn nhà, lấy giấy sở hữu nhà giao cho bà T và đồng thời bàn giao căn nhà nêu trên.

Vào tháng 6/2019 vợ chồng bà có đứng ra vay tiền tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn tại Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 2.000.000.000 đồng dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng từ ông Trương Hoàng H và bà Thái Thị M (ba mẹ của bà H) qua cho vợ chồng bà để vợ chồng bà làm cơ sở thế chấp với ngân hàng. Nhưng trên thực tế căn nhà này vẫn còn

toàn quyền của ông H, bà M quyết định. Thời hạn vay là 330 tháng (27,5 năm), hàng tháng vợ chồng bà phải trả gốc và lãi cho ngân hàng khoảng hai mươi mấy triệu đồng. Do làm ăn thất bại nên vợ chồng bà đã vi phạm hợp đồng không thể trả góp cho ngân hàng kể từ tháng 4/2020 đến tháng 9/2020. Phía ngân hàng xuống nhà yêu cầu vợ chồng bà trả nợ cho ngân hàng, nếu không trả sẽ phát mãi tài sản. Do vậy, bà Thái Thị M (mẹ ruột bà H) quyết định bán toàn bộ căn nhà cho bà T và yêu cầu vợ chồng bà đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng vì hiện tại vợ chồng bà là người đứng sở hữu căn nhà nêu trên. Đây không phải là tài sản của vợ chồng bà nên buộc vợ chồng bà phải thực hiện theo ý chí của bà M, vợ chồng bà không hề nghĩ đến việc tẩu tán tài sản để tránh nghĩa vụ thi hành án của bản án buộc vợ chồng bà trả nợ cho ông Trương Hoàng C, bà Đặng Hiền U trước đó. Xét cho cùng thì nếu vợ chồng bà không chuyển nhượng nhà đất để trả tiền cho Ngân hàng thì khi ngân hàng kiện vợ chồng bà, nghĩa vụ ưu tiên thanh toán thi hành án cũng không đến ông C, bà U.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T, vợ chồng bà thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng được cấp sở hữu là 133m<sup>2</sup>, thực đo là 118,38m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T được ký kết vào ngày 23/9/2020.

*Ông Nguyễn Thanh H là đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày và có yêu cầu như sau:*

Theo bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T và bản án phúc thẩm số 94/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã có hiệu lực pháp luật ngày 15/9/2020 thì phía ông Đ và bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông C và bà U số tiền 900.853.333 đồng.

Ngày 25/9/2020 ông C, bà U nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T đồng thời cũng nộp đơn yêu cầu tạm ngưng giao dịch toàn bộ tài sản có liên quan đến ông Đ và bà H. Cùng ngày 25/9/2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố T ban hành công văn số 231/ĐN-CCTHADS với nội dung, đề nghị các đơn vị có liên quan không chứng nhận các giao dịch liên quan đến tất cả các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Tấn Đ và bà Trương Thị Ngọc H cho đến khi nào ông Đ và bà H thực hiện xong nghĩa vụ. Ngày 01/10/2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố T ra quyết định thi hành án số 07/QĐ-CCTHADS buộc ông Đ, bà H có nghĩa vụ chi trả số tiền 900.853.333 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 03/3/2021 Chi cục thi hành án dân sự thành phố T ra quyết định số 22/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của ông Đ và bà H đối với căn nhà tại địa chỉ V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T và thửa đất số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>. Ngày 09/3/2021 Chi cục thi hành án dân sự thành phố T tiến hành kê biên, xử lý tài sản của ông Đ và bà H là căn nhà tại địa chỉ V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T và thửa đất số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>.

Do trong quá trình kê biên và xử lý tài sản của ông Đ và bà H thì phía bà Nguyễn Thị Hoài T tranh chấp nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thông báo cho bà T khởi kiện để được giải quyết theo quy định của pháp luật. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T, ông là người đại diện cho ông C và bà U có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng là 133m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T được ký kết vào ngày 23/9/2020 giữa ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H với bà Nguyễn Thị Hoài T là vô hiệu vì phía ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ chi trả số tiền 900.853.333 đồng cho ông C, bà U mà có hành vi chuyển nhượng cho bà T là hành vi trái pháp luật. Đây là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với ông C và bà U. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa bà T với ông C, bà H chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định của Luật đất đai. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế. Đây là hành vi trốn thuế.

Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, bà U. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên giữa phía bà T với ông Đ, bà H là vô hiệu.

*Bà Thái Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, bà có nhận các văn bản của Tòa nhưng bà không đồng ý ký tên vào các biên bản tổng đạt và cũng không đồng ý cho Tòa án lấy lời khai của bà. Bà muốn được trình bày lời khai tại phiên tòa. Căn nhà và đất mà vợ chồng bà Trương Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tấn Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài T có nguồn gốc là của vợ chồng bà. Trước đây, do con gái bà là Trương Thị Ngọc H gặp khó khăn trong việc làm ăn. Do vợ chồng bà đã lớn tuổi nên không thể đứng tên hợp đồng vay. Phía ngân hàng đề nghị vợ chồng bà chuyển nhượng cho con gái bà là Trương Thị Ngọc H để làm thủ tục vay vốn. Nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng nhà và đất trên để cho vợ chồng ông Đ và bà H đứng tên làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng. Khi không còn khả năng trả nợ ngân hàng. Phía ngân hàng có đến nhà gặp bà kêu bà cố gắng thu xếp để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Nếu không ngân hàng sẽ khởi kiện. Vì lý do đó, bà đã đồng ý cho vợ chồng ông Đ, bà H bán căn nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Hoài T với giá 2.400.000.000 đồng. Số tiền trả nợ ngân hàng là 2.070.000.000 đồng. Còn lại số tiền 330.000.000 đồng bà là người nhận. Vì nhà và đất trên là của bà nên bà phải nhận số tiền này. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý để ông Đ và bà H tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Hoài T. Bà không có tranh chấp với vợ chồng ông Đ, bà H về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà (Trương Hoàng H và Thái Thị M) với ông Đ và bà H được ký vào năm 2019.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã xử:

Căn cứ khoản 3, khoản 9, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 118 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 47; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh là hợp pháp. Công nhận thửa đất số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng được cấp sở hữu là 133m<sup>2</sup>, thực đo là 118,38m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hoài T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/7/2022 ông Trương Hoàng C và Đặng Hiền U kháng cáo yêu cầu:

- Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, bà U theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ và bà Trương Thị Ngọc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và các bên đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ tại phiên tòa phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện ban

hành văn bản tố tụng và tổng đạt các văn bản chuyển hồ sơ sang cho VKS đầy đủ và đúng theo quy định bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán thực hiện đúng về thời hạn xét xử phúc thẩm và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ về trình tự, thủ tục phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo ông Trương Hoàng C, bà Đặng Hiền U là hợp pháp và còn trong hạn luật định, đề nghị Hội đồng xét xử xét kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông C, bà U: Xét thấy, tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: *Trường hợp mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng*. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup> trên đất có xây dựng căn nhà 01 tầng với diện tích xây dựng là 133m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số V đường L, khóm X, phường K, thành phố T giữa bà T với ông Đ, bà H đã có hiệu lực từ ngày hợp đồng được công chứng, chứng thực vào ngày 23/9/2020, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã nhận đủ tiền, giao nhà đất cho bà T quản lý sử dụng. Vì vậy, ngày 03/3/2021 Chi cục THADS thành phố T ra quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là sau khi ông Đ, bà H thế chấp cho Ngân hàng và sau thời điểm chuyển nhượng cho bà T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng VIB không căn cứ ông Đ, bà H tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả số nợ cho ông C, bà U, không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp cho ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U yêu cầu hoãn phiên tòa để định giá lại tài sản nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ, chứng minh, hơn nữa khi Tòa án cấp sơ thẩm định giá và tại phiên tòa sơ thẩm các bên đồng ý, không khiếu nại, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[01] Xét đơn kháng cáo của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U còn trong thời hạn kháng cáo, nên hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[02] Xét kháng cáo của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 23/9/2020 bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn

Tân Đ, bà Trương Thị Ngọc H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng là 133m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V đường L, khóm X, phường K, thành phố T, với giá chuyển nhượng trong hợp đồng 1.500.000.000 đồng nhưng thực tế là 2.400.000.000 đồng, hợp đồng đã được công chứng vào ngày 23/9/2020 tại phòng Công Chứng số 1 tỉnh Trà Vinh. Phía bị đơn đã trực tiếp đến Ngân hàng VIB để thanh toán số nợ đã vay tại Ngân hàng VIB, ông Đ, bà H đã giao nhà cho bà T sửa chữa, sử dụng cho đến nay, còn bà T đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà H từ thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, việc ngày 25/9/2020 ông C, bà U nộp đơn yêu cầu thi hành án và ngày 25/9/2020 Chi cục THADS thành phố T ban hành Công văn số 231/ĐN-CCTHADS với nội dung đề nghị các đơn vị có liên quan không chứng nhận các giao dịch liên quan đến tất cả các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đ, bà H, ngày 03/3/2021 Chi cục THADS thành phố T ra quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản là sau khi hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông Đ, bà H có hiệu lực pháp luật, nên tài sản mà Chi cục THADS thành phố T, yêu cầu tạm ngưng giao dịch và cưỡng chế kê biên của bà T chứ không còn thuộc quyền sở hữu của ông Đ, bà H.

[03] Mặt khác, ông Đ, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà và diện tích đất 133m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số V đường L, khóm X, phường K, thành phố T là nhằm mục đích trả nợ vay Ngân hàng VIB mà trước đó ông Đ, bà H đã thế chấp vay 2.000.000.000 đồng. Nếu ông Đ, bà H không trả nợ cho Ngân hàng VIB thì Ngân hàng VIB sẽ phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên, khoản tiền phát mãi tài sản Ngân hàng VIB được ưu tiên thanh toán, không phải thanh toán cho ông C, bà U theo Bản án số 94/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án tỉnh Trà Vinh, hơn nữa tại thời điểm ông C, bà U khởi kiện ông Đ, bà H đòi số tiền 900.853.333 đồng là ngày 06/9/2019 là sau ngày 04/7/2019 ngày mà ông Đ, bà H đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 93 tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số V đường L, khóm X, phường K, thành phố T tại Ngân hàng VIB. Khi ông Đ, bà H vay tiền của ông C, bà U thì ông Đ, bà H cũng không giao nhà đất thửa số 93 tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số V đường L, khóm X, phường K, thành phố T để đảm bảo tiền vay của ông C, bà U. Thời điểm bà T chuyển nhượng nhà đất là thực hiện trước khi ông C, bà U làm đơn yêu cầu Thi hành án Bản án số 94/2020/DS-PT ngày 15/9/2020 của Tòa án tỉnh Trà Vinh, việc kê biên tài sản của Chi cục THADS thành phố T, diễn ra sau ngày bà T, ông Đ, bà H thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà. Do đó không đủ căn cứ để cho là ông Đ, bà H tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả số nợ trên cho ông C, bà U. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và công nhận hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 23/9/2020 giữa bà T với ông Đ, bà H là có cơ sở. Do đó, kháng cáo



của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[04] Xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm là phù hợp với tài liệu chứng cứ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[05] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trương Hoàng C, bà Đặng Hiền U không được chấp nhận nên ông C, bà U phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hoàng C, bà Đặng Hiền U.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh là hợp pháp. Công nhận thửa đất số 93, tờ bản đồ số 21, diện tích 133m<sup>2</sup>, trên đất có xây dựng căn nhà (01 tầng với diện tích xây dựng được cấp sổ hữu là 133m<sup>2</sup>, thực đo là 118,38m<sup>2</sup>), tọa lạc tại số V, Đường L, Khóm X, Phường K, thành phố T thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Hoài T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài T với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Trương Thị Ngọc H được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Trà Vinh vô hiệu.

Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Hoàng C và bà Đặng Hiền U phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0011763 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS TP T;
- Đường sự;
- Lưu: HS, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Thành**