

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 104/2022/DS-PT

Ngày: 23-6-2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng 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 Dương Thúy Hằng;

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thùy Trang;

Bà Phan Thị Mai Dung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Song Tổ Như - 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 Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 103/2022/TLPT-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

- Chị Hồ Thị Ngọc G, sinh năm 1984; địa chỉ: số 12A, đường số 28 đường B, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Tòa án không triệu tập).

- Bà Mai Thị Thu T, sinh năm 1961; địa chỉ: số 132/4B, tổ 12, khu phố A, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của chị G, bà T:* Anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; địa chỉ: số 56, đường số 24 đường B, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Chị Huỳnh Thị Tuyết Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: số 9/1, hẻm 27, đường X,

khu phố J, Phường K, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*2. Bị đơn:*

- Chị Đỗ Thị Kim T, sinh năm 1985 và anh Hồ Thanh D, sinh năm 1978; địa chỉ: số 424, đường B, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của chị T, anh D:* Anh Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ: số 171, đường N, khu phố H, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1975; địa chỉ: số 118, đường V, khu phố I, phường P, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: số 424, đường B, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

*4. Người kháng cáo:* Bà Mai Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Tuyết Đ – nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn chị Hồ Thị Ngọc G và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Chị và vợ chồng chị Đỗ Thị Kim T, anh Hồ Thanh D có mối quan hệ quen biết làm ăn nên chị thường cho chị T, anh D mượn tiền để kinh doanh. Từ ngày 12-7-2018 đến ngày 20-8-2020, vợ chồng chị T vay của chị G nhiều lần, tổng cộng là 2.495.000.000 đồng. Chị đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị T trả nợ nhưng vợ chồng chị T không trả. Trong khi vẫn chưa trả tiền cho chị G thì ngày 23-9-2020, chị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 43, diện tích 327,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 468961 ngày 26-4-2012 cho bà Đỗ Thị T2, chị ruột của chị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 684, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2020 của Văn phòng công chứng D. Chị G đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T yêu cầu vợ chồng chị T trả số tiền 2.495.000.000 đồng và lãi suất chậm trả.

Vì ngoài quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng chị T không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho chị G nên việc chị T vội vã chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà T2, không thông báo cho chị G và cũng không dùng số tiền chuyển nhượng được để trả nợ cho chị G là hành vi tẩu tán nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, chị G yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 công chứng 684, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2020 lập tại

Văn phòng công chứng D do Công chứng viên D ký là vô hiệu.

Ngày 28-6-2021, chị Hồ Thị Ngọc G tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

*Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn bà Mai Thị Thu T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Diệp Văn C trình bày:*

Bà T với vợ chồng chị T, anh D có mối quan hệ quen biết làm ăn. Vào ngày 20-8-2020, vợ chồng anh D, chị T có vay của bà T số tiền 700.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng và hẹn 05 ngày sau sẽ trả. Khi đến hẹn trả tiền, vợ chồng chị T không trả tiền mà lẩn tránh. Bà T đã khởi kiện chị T, anh D để yêu cầu trả lại số tiền vay và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 141A/2020/QĐST-DS ngày 30-11-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, theo đó, vợ chồng chị T có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 512.450.000 đồng.

Tuy nhiên, ngày 23-9-2020, chị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 43, diện tích 327,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 468961 ngày 26/4/2012 cho bà Đỗ Thị T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 684, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2020 của Văn phòng công chứng D và ngoài quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng chị T không còn tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà T.

Việc chị T vội vã chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà T2, không thông báo cho bà biết, không dùng số tiền chuyển nhượng được để trả nợ cho bà là hành vi tẩu tán nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 công chứng 684, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 lập tại Văn phòng công chứng D do Công chứng viên D ký là vô hiệu.

*Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2020, nguyên đơn chị Huỳnh Thị Tuyết Đ trình bày:*

Chị với vợ chồng chị T, anh D có mối quan hệ quen biết làm ăn. Chị Đ cho vợ chồng anh D, chị T vay số tiền 2.520.000.000 đồng. Chị Đ đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng chị T, anh D trả lại số tiền vay nhưng vợ chồng chị T, anh D không trả. Chị Đ đã khởi kiện vợ chồng chị T, anh D và đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 132/2020/QĐST-DS ngày 06-11-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, theo đó, vợ chồng chị T có nghĩa vụ trả cho chị số tiền 2.520.000.000 đồng.

Theo chị được biết, vợ chồng chị T, anh D có 01 phần đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 43, diện tích 327,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 468961 ngày

26/4/2012 nhưng ngày 23-9-2020, vợ chồng chị T, anh D và bà Đỗ Thị T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 684, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 của Văn phòng công chứng D. Việc vợ chồng anh D, chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị. Vì vậy, chị yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 là vô hiệu do có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Ngày 30-10-2020, bà Mai Thị Thu T, chị Hồ Thị Ngọc G yêu cầu Tòa án áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” quy định tại khoản 7 Điều 114; Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 38, tờ bản 43, tọa lạc tại khu phố T, phường Ninh mà chị T chuyển nhượng cho bà T2 và chấp nhận.

*Bị đơn chị Đỗ Thị Kim T và anh Hồ Thanh D do anh Trần Quốc T đại diện trình bày:*

Do làm ăn thất bại và hết khả năng trả lãi cũng như trả nợ gốc cho ngân hàng vì vậy, chị T, anh D đã bán nhà và đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho bà Đỗ Thị T2 với giá 5.900.000.000 đồng. Số tiền thanh toán được chia thành 02 lần: Lần 01, ngày 08-9-2020, chị T, anh D, bà T2 lập hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc 1.900.000.000 đồng. Lần 02, ngày 23-9-2020, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu chi nhánh Tây Ninh, anh D và chị T đã nhận đủ số tiền thanh toán của bà T2 là 4.000.000.000 đồng, trong đó nhận qua ngân hàng là 3.820.000.000 đồng và 180.000.000 đồng nhận tiền mặt. Sau khi nhận đủ tiền, hai bên ra Văn phòng công chứng D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Mục đích chị T, anh D bán nhà là để trả nợ và ngay tình. Tại thời điểm bán thì nhà đất không bị kê biên, không có tranh chấp nào khác và đúng quy định pháp luật. Nay chị Hồ Thị Ngọc G, bà Mai Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Tuyết Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T và bà T2 vô hiệu do có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thì chị T và anh D không đồng ý và yêu cầu Tòa án xem xét cho lưu thông hợp đồng cho bà T2.

*Bị đơn bà Đỗ Thị T2 trình bày:*

Tài sản nhà đất nêu trên là tài sản của cha mẹ bà tạo lập được. Năm 2002, cha bà bị tai nạn lao động qua đời. Mẹ của bà có nguyện vọng là muốn sống cùng chị T cho đến trăm tuổi già vì chị T là út nên mẹ bà đã làm thủ tục tặng cho nhà đất nêu trên cho chị T. Trong quá trình sử dụng, chị T làm thủ tục vay ngân hàng bà

không hay biết. Trong khoảng đầu tháng 9-2020, chị T nói với bà không có tiền để trả lãi và nợ gốc cho ngân hàng nên cần bán nhà thanh toán nợ vay. Vì nhà đó là một phần cuộc sống của cha mẹ bà và mẹ già còn sống bệnh nằm một chỗ, chị gái bà là Đỗ Thị L cũng muốn ở ngôi nhà đó để chăm sóc mẹ bà nên bà mua lại nhà đất tại thửa 38, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T của chị T, anh D để đảm bảo cuộc sống cho mẹ bà và bà L.

Bà mua nhà đã trả đủ tiền 5.900.000.000 đồng. Bà đã nhận chuyển giao nhà đất vào ngày 24-9-2020 và hiện nay đã cho chị gái là Đỗ Thị L thuê với giá 2.000.000 đồng/tháng. Tài sản bà mua của chị T, anh D là hợp pháp, hợp đồng mua bán giữa bà và chị T là tự nguyện, có thật, công khai.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ngày 23-9-2020, bà đã làm xong thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố T nhận hồ sơ nhưng chưa được sang tên do bị chị G, bà T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại đơn phản tố đề ngày 25-11-2020, bà T2 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, giải quyết cho lưu thông hợp đồng và yêu cầu các nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bà vì đã ngăn chặn tài sản, cụ thể bồi thường tổn thất cơ hội cho thuê mặt bằng tính đến ngày 25-11-2020 là 22.127.000 đồng và bồi thường cơ hội sinh lợi từ việc dùng đòn bẩy tài chính để thu hồi vốn đầu tư, tạm tính đến ngày 25-11-2020 là 93.753.425 đồng.

Ngày 10-7-2021, bà T2 rút một phần yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường tổn thất cơ hội cho thuê mặt bằng tính đến ngày 25-11-2020 là 22.127.000 đồng và bồi thường cơ hội sinh lợi từ việc dùng đòn bẩy tài chính để thu hồi vốn đầu tư, tạm tính đến ngày 25-11-2020 là 93.753.425 đồng đối với các nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

*Căn cứ vào các Điều 119, khoản 2 Điều 124, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 138, 147, 161, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Tuyết Đ đối với chị Đỗ Thị Kim T, anh Hồ Thanh D, bà Đỗ Thị T2 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 684, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 tại Văn phòng công chứng D giữa chị Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 đối với thửa đất số 38 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được lưu thông.

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” quy định tại khoản 7 Điều 114; Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 38, tờ bản 43, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bà Mai Thị Thu T được nhận lại số tiền bảo đảm bị tạm khóa 150.000.000 đồng tại tài khoản thanh toán số 109869523894 của Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2020/QĐ-BPBD ngày 04-11-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Bà Hồ Thị Ngọc G được nhận lại số tiền bảo đảm bị tạm khóa 150.000.000 đồng tại tài khoản thanh toán số 107000740413 của Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2020/QĐ-BPBD ngày 04-11-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ngọc G đối với chị Đỗ Thị Kim T và bà Đỗ Thị T2 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu”.

4. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại giữa bà Đỗ Thị T2 đối với bà Mai Thị Thu T và bà Hồ Thị Ngọc G.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25-4-2022, bà Mai Thị Thu T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25-4-2022, chị Huỳnh Thị Tuyết Đ 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, bà T, chị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày tranh luận: Các căn cứ thể hiện chị T, anh D tâu tán tài sản thể hiện ở việc chị T, anh D không chỉ nợ riêng bà T mà còn nợ nhiều người khác và số nợ này đã đến hạn trước khi chị T ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng thực hiện giữa chị em ruột trong gia

đình nên trên thực tế không có việc giao nhận đất. Chị T, anh D không còn tài sản nào khác để thi hành án. Mục đích tiền từ việc chuyển nhượng không dùng để trả nợ cho các chủ nợ. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá thấp hơn thực tế rất nhiều. Bên cạnh đó, anh D không có quyền đối với tài sản chuyển nhượng nhưng lại thực hiện hợp đồng đặt cọc và nhận tiền. Một vấn đề khác đó là thời điểm trả nợ cho ông C là trước khi ký hợp đồng đặt cọc nên lời trình bày dùng tiền chuyển nhượng trả nợ cho ông C là không có căn cứ. Số tiền trả cho Ngân hàng là từ tài khoản của chị T chứ không phải từ tài khoản nào khác. Quá trình vay tại Ngân hàng chưa đến hạn nhưng lại thực hiện trả nợ, như vậy, có căn cứ rõ ràng thể hiện việc tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 công chứng 684, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 lập tại Văn phòng công chứng D do Công chứng viên D ký là vô hiệu.

*Anh Tuấn trình bày tranh luận:* Do làm ăn thất bại và hết khả năng trả lãi cũng như trả nợ gốc cho ngân hàng nên chị T, anh D đã bán nhà và đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho bà Đỗ Thị T2 với giá 5.900.000.000 đồng để trả nợ cho các chủ nợ khi các khoản nợ tới hạn. Tại thời điểm bán thì nhà đất không bị kê biên, không có tranh chấp nào khác và đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không chấp nhận.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Chị T, anh D vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên, đã ủy quyền cho anh Tuấn tham gia tố tụng, bà T2, bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà T, chị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bà T, chị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do giữa bà T, chị Đ có cho vợ chồng chị T, anh D vay tiền vào khoảng năm 2020 và đã quá hạn trả nợ nhưng chị T, anh D không trả nên bà T, chị Đ khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố T. Hai vụ án đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 141A/2020/QĐST-DS ngày 30/11/2020 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 132/2020/QĐST-DS ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T. Bà T, chị Đ cho rằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T là tài sản duy nhất của chị T, anh D để đảm bảo thi hành án nhưng anh D, chị T và bà T2 đã lập hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tẩu tán đối với tài sản nêu trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, chị Đ. Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, chị Đ thấy rằng:

Về hình thức hợp đồng, năng lực chủ thể của hợp đồng và đối tượng của hợp đồng, tất cả đều hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Về giá chuyển nhượng, chị T, bà T2 thừa nhận việc ghi giá trong Hợp đồng chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng nhằm mục đích giảm bớt tiền thuế phải nộp cho Nhà nước, còn giá chuyển nhượng thực tế hai bên thỏa thuận là 5.900.000.000 đồng và cung cấp các tài liệu chứng cứ (bút lục số 90, 91, 92) thể hiện ngày 08-9-2020 chị T nhận tiền cọc bằng tiền mặt của bà T2 1.900.000.000 đồng; ngày 23-9-2020 chị T nhận của bà T2 3.820.000.000 đồng thông qua hình thức nộp tiền vào tài khoản của chị T và 180.000.000 đồng bằng tiền mặt. Như vậy, có căn cứ xác định chị T, anh D và bà T2 thực tế thỏa thuận giá là 5.900.000.000, so sánh với kết quả chứng thư thẩm định giá thì giá trị nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 38 nêu trên tại thời điểm năm 2021 là 6.205.500.000 đồng, đồng thời đơn vị cung cấp chứng thư cũng có văn bản gửi cho Tòa án giá quyền sử dụng đất tại khu vực năm 2021 có dao động tăng từ khoảng 10% đến 15% so với năm 2020. Như vậy, có đủ căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị T và bà T2 giá thực tế 5.900.000.000 đồng là phù hợp giá thực tế của thửa đất tại địa phương. Về mục đích sử dụng số tiền có được từ việc chuyển nhượng, các tài liệu chứng cứ do người đại diện theo ủy quyền của chị T cung cấp (bút lục 102 đến 107) thể hiện ngày 23-9-2020, chị T và anh D thanh toán nợ từ các hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu là 3.816.324.131 đồng theo giấy báo nợ, ngày 09-9-2020 trả cho ông Võ Thới C 600.000.000 đồng; ngày 08-9-2020 trả cho chị Đinh Thị Hồng C 1.200.000.000 đồng nên có căn cứ xác định chị T, anh D sử



dụng số tiền chuyển nhượng vào mục đích trả nợ có bảo đảm và nợ không bảo đảm cho các cá nhân khác.

Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T, anh D với bà T2 là ngày 23-9-2020. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 141A/2020/QĐST-DS ngày 30/11/2020 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 132/2020/QĐST-DS ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T là sau khi chị T, anh D với bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất trên không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa, việc chuyển nhượng là hợp pháp.

Về thực tế người quản lý, sử dụng nhà, đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị T đã bàn giao toàn bộ tài sản chuyển nhượng cho bà T2 và hiện nay bà T2 đang cho bà Đỗ Thị L thuê với giá 2.000.000 đồng/tháng

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, chị Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T, chị Đ. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên chị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, khoản 2 Điều 124, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 138, 147, 161, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.*

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Tuyết Đ

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu T, chị Huỳnh Thị Tuyết Đ đối với chị Đỗ Thị Kim T, anh Hồ Thanh D, bà Đỗ Thị T2 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 684, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2020 tại Văn phòng công chứng D giữa chị

Đỗ Thị Kim T với bà Đỗ Thị T2 đối với thửa đất số 38 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được lưu thông.

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” quy định tại khoản 7 Điều 114; Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với thửa đất số 38, tờ bản 43, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bà Mai Thị Thu T được nhận lại số tiền bảo đảm bị tạm khóa 150.000.000 đồng tại tài khoản thanh toán số 109869523894 của Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2020/QĐ-BPBD ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Bà Hồ Thị Ngọc G được nhận lại số tiền bảo đảm bị tạm khóa 150.000.000 đồng tại tài khoản thanh toán số 107000740413 của Ngân hàng Thương mại cổ phần công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2020/QĐ—BPBD ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Ngọc G đối với chị Đỗ Thị Kim T và bà Đỗ Thị T2 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vô hiệu”.

4. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại giữa bà Đỗ Thị T2 đối với bà Mai Thị Thu T và bà Hồ Thị Ngọc G.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Thị Thu T và chị Huỳnh Thị Tuyết Đ mỗi người phải chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng. Chị Huỳnh Thị Tuyết Đ đã nộp tạm ứng nên bà Mai Thị Thu T có nghĩa vụ nộp trả lại cho chị Đ 9.000.000 (chín triệu) đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Hồ Thanh D và chị Đỗ Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Hồ Thị Ngọc G được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000773 ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Mai Thị Thu T được miễn tiền án phí. Bà T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000772 ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây ninh.

- Chị Huỳnh Thị Tuyết Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000830 ngày 06 tháng 11 tháng 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Chị Đ đã nộp xong án phí.

- Bà Đỗ Thị T2 không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.497.000 (ba triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000952 ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Huỳnh Thị Tuyết Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu 0000932 ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Đ đã nộp xong.

Bà Mai Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

**Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TAND. TPTN;
- Chi cục THADS. TPTN;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

**Dương Thúy Hằng**