

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 264/2020/DS-GĐT

Ngày: 10/11/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.

Ông Tô Chánh Trung.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Minh Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 10/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Quốc Lộ 2XB, ấp h, xã h, huyện h, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 1xxx, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 7/1xx, tổ 1x, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 8/8x, tổ 1x, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 7/1xx, tổ 1x, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Út H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 1226, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1972.

3.6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.8. Ngân hàng Thương mại cổ phần S, Chi nhánh Tây Ninh (S), từ chối tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H có người đại diện theo ủy quyền là chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Vợ của ông Nguyễn Thanh H là bà Nguyễn Thị Út H có vay của chị Nguyễn Thị Bích N 900.000.000 đồng, trong đó có 500.000.000 đồng là tiền của bà Trần Thị Kim L, nên bà L yêu cầu bà H ký giấy chuyển nhượng nhà và đất diện tích 366m² tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Tây Ninh để làm tin, hai bên thỏa thuận khi trả xong 500.000.000 đồng thì bà L sẽ hủy bỏ hợp đồng nói trên. Ngày 14/3/2012, bà H và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh. Sau đó bà L làm hợp đồng tặng cho phần đất này cho con gái của bà L là chị Lê Thị Cẩm T, chị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi vợ chồng ông H, bà H vẫn là người trực tiếp ở và sử dụng đất.

Bà L nhận chuyển nhượng phần đất này nhằm mục đích cản trừ nợ, tuy nhiên phần đất này và căn nhà trên đất là tài sản chung của ông H và bà H nhưng khi bà L và bà H làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H không hay biết. Do đó, việc chuyển nhượng này là không hợp lệ, việc bà L sang tên cho chị T cũng không hợp lệ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H. Đến năm 2013, ông H phát hiện và khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T.

Bị đơn bà Trần Thị Kim L trình bày:

Ngày 14/3/2012, bà H chuyển nhượng cho bà một phần đất diện tích 366m² với giá 500.000.000 đồng tại Phòng công chứng số 1 Tây Ninh, bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà H, tuy không làm giấy giao nhận tiền nhưng khi giao tiền có chị Nguyễn Thị Bích N chứng kiến. Bà và bà H đã làm giấy tay mua bán nhà đề ngày 14/3/2012, nhưng thực tế giấy này ghi vào tháng 9/2012 khi bà H vỡ nợ, viết tại nhà chị N, bà H nhờ bà viết để bà H đem về cho chồng là ông H xem, nếu thấy bán nhà thì ông H sẽ lo tiền trả nợ. Khi lập giấy tay xong, bà có đọc lại nhưng khi đang đọc thì bà H giật lại và đọc cho bà nghe, khi bà H đọc bà không nghe từ “xóa nợ” nên bà ký tên vào giấy mua bán nhà, bà xác định bà H không nợ bà 500.000.000 đồng mà là tiền bà trả cho bà H để nhận chuyển nhượng đất.

Bà biết căn nhà xây trên đất tranh chấp là do bà H và ông H cùng xây cất, thời điểm bà H chuyển nhượng cho bà thì vợ chồng bà H và các con cùng ở trên đất, bà có hỏi ông H nhà và đất của ai thì ông H trả lời mọi việc do bà H quyết định, do bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó bà biết đây là tài sản riêng của bà H nên không yêu cầu ông H ký tên chuyển nhượng.

Khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không hỏi căn nhà đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu hay không và thực tế trong Hợp đồng chuyển nhượng cũng không thể hiện chuyển nhượng nhà. Tháng 4/2013, bà tặng cho con bà là chị Lê Thị Cẩm T và chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông H và bà H vẫn quản lý và sử dụng nhà, đất. Bà không chấp nhận hủy hợp đồng, nếu Tòa án hủy hợp đồng thì bà H phải bồi thường cho bà 800.000.000 đồng.

Ông Lê Văn C là chồng của bà ủy quyền cho bà tham gia tố tụng, ý kiến của ông C xác định đây là tài sản riêng của bà mua để cho riêng con gái, không phải là của chung của bà và ông C nên ông C không tranh chấp cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Sau khi Bản án phúc thẩm số 176/2014/DS-PT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án đã thông báo bán đấu giá tài sản của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Út H gồm phần đất diện tích 366m² tại thửa 400, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã T (nay là thành phố Tây Ninh) và nhà, các công trình phụ trên đất. Bà đã mua lại nhà và đất này với 900.000.000 đồng thông qua thủ tục bán đấu giá. Khi mua thì các chủ nợ khác của ông H, bà H và ngay cả bà H cũng đồng ý bán nhà và đất cho bà với giá 900.000.000 đồng. Khi bà nộp 900.000.000 đồng này cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh thì cơ quan thi hành án đã trả lại cho bà số tiền 595.500.000 đồng mà bản án phúc thẩm đã buộc ông H, bà L trả cho bà, số tiền còn dư ra $900.000.000 \text{ đồng} - 595.500.000 = 304.500.000 \text{ đồng}$ thì cơ quan thi hành án đã chia đều cho các chủ nợ khác của ông H, bà L. Do trước đó phần nhà và đất này do con gái của bà là Lê Thị Cẩm T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị T đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất này cho vợ chồng ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L với giá 900.000.000 đồng. Hiện nay Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L cũng đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất.

Bà khẳng định bà không có cho bà H vay tiền, bà chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H. Tuy nhiên trên đất này có căn nhà nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà sơ ý không ghi tài sản trên đất là căn nhà để nhận chuyển nhượng. Do đó, bà đồng ý nhận lại số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út H có người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Bà H có vay của chị Nguyễn Thị Bích N 900.000.000 đồng, vay nhiều lần nhưng không có giấy tờ chứng minh. Khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất 9%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả vốn, các lần vay bà H trực tiếp nhận và ký tên vào sổ tay của chị N, chị N nói với bà trong số 900.000.000 đồng có 500.000.000 đồng là của bà L, bà H đã trả lãi cho chị N 619.000.000 đồng. Ngày 10/3/2012, bà H đến nhà chị N để gặp bà L, bà L yêu cầu bà H ký giấy chuyển nhượng nhà, đất nhưng sẽ viết kèm giấy tay là vay tiền, không phải bán nhà, đất. Đến ngày 14/3/2012, tại nhà chị N, chị N đưa 01 giấy tay mua bán nhà đất viết sẵn, bà H và bà L cùng ký tên, cùng ngày bà H và bà L đến Phòng công chứng số 1, Tây Ninh lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do bà H và chồng là ông H mua của mẹ ruột bà H là bà Trần Thị X từ năm 2003 đến năm 2010 mới làm thủ tục sang tên bằng hình thức tặng cho con gái để nộp tiền thuê ít. Tháng 12/2010, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, vợ chồng bà H xây nhà và các công trình phụ với tổng chi phí là 800.000.000 đồng để ở và sử dụng đến nay.

Khi bà H vỡ nợ, Cơ quan thi hành án mới làm việc yêu cầu kê khai tài sản thì ông H phát hiện ra việc bà H bán đất nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và ông H sẽ trả tiền lại cho bà L vì thực chất đây là giao dịch vay tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Năm 2012, chị cho bà Nguyễn Thị Út H vay nhiều lần với số tiền 900.000.000 đồng, bà H ký nhận vào sổ vay của chị, không có liên quan gì đến số tiền 500.000.000 đồng của bà Trần Thị Kim L như bà H đã trình bày, số tiền bà H nợ chị không liên quan gì trong vụ án này nên chị không yêu cầu gì.

Ngày 14/3/2012, chị bán cho bà Trần Thị Kim L 01 phần đất với giá 300.000.000 đồng, vợ chồng chị đến Phòng Công chứng số 01 Tây Ninh làm hợp đồng sang tên cho bà L và lúc đó chị thấy bà H cũng lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L, bà L giao tiền cho bà H 500.000.000 đồng, chị có đếm tiền giùm bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Cẩm T trình bày:

Mẹ chị là bà Trần Thị Kim L đã tặng cho chị quyền sử dụng đất diện tích

366m² và chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 4/2013. Chị không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho giữa chị và mẹ chị. Sau khi Bản án phúc thẩm số 176/2014/DS-PT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật, mẹ của chị đã mua lại nhà và đất này theo thủ tục bán đấu giá và vẫn để cho chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, chị đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất này cho vợ chồng ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L với giá 900.000.000 đồng. Hiện nay ông T và bà L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần án phí sơ thẩm theo bản án phúc thẩm thì tôi cũng đã thi hành xong.

Ủy ban nhân dân thành phố T có văn bản trình bày:

Bà Nguyễn Thị Út H nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ mẹ là bà Trần Thị X theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8450 tại Phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn, Tây Ninh ngày 21/10/2010. Ngày 14/3/2012, bà Nguyễn Thị Út H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim L theo Hợp đồng chuyển nhượng số 481 tại Phòng Công chứng số 1 Tây Ninh. Ngày 08/3/2013 bà Trần Thị Kim L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/3/2013, bà L tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Cẩm T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 418 tại Phòng công chứng số 1 Tây Ninh diện tích 366m² và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHOI516 ngày 15/4/2013. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Út H; bà Trần Thị Kim L và chị Lê Thị Cẩm T là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/20-098/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vợ chồng bà không có mối quan hệ họ hàng gì với ông H và bà L, chỉ quen biết nhau do ở gần nhà. Vào khoảng tháng 01/2015, có người anh rể của ông H là anh C đến hỏi vợ chồng bà có muốn mua đất không và anh C chỉ cho vợ chồng bà phần nhà và đất của ông H đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh bán cho bà Trần Thị Kim L, tại thời điểm đó thì bà L đang kêu bán nhà và đất. Sau đó, vợ chồng bà tự liên hệ hỏi bà L để nhận chuyển nhượng nhà và đất này, hai bên thỏa thuận thống nhất việc chuyển nhượng nhà và đất với giá 900.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, hiện nay vợ chồng bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 397,50m² tại thửa 458, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 028155, số vào sổ CS 02919 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng bà đứng tên. Phần diện tích lớn hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng của chị T là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thêm của anh C một phần đất diện tích 31,50m²; do đó có sự thay đổi về diện tích và số thửa đất so với diện tích và số thửa đất đã nhận chuyển nhượng của chị T.

Hiện tại, do cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà đã thế chấp giấy tờ nhà và đất để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Tây Ninh với số tiền vay là 500.000.000 đồng.

Tại Công văn số 153/2018/CV-KSRR ngày 13/11/2018 của Ngân hàng Thương mại cổ phần S- Chi nhánh Tây Ninh có ý kiến:

Ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L có vay của Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng, tính đến ngày 13/11/2018 còn dư nợ là 565.825.000 đồng. Các khoản vay nợ của Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị L được đảm bảo bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 028155, sổ vào sổ CS 02919 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị L đứng tên, đối với diện tích 397,50m² đất tại thửa 458, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Tây Ninh. Việc Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để vay vốn là đúng quy định của pháp luật, tài sản đảm bảo được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định, đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của người cho vay, tạo điều kiện để Ngân hàng thu hồi nợ theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DS-ST ngày 28/4/2014, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Út H và bà Trần Thị Kim L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD901848 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00410 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 17/12/2010 đối với phần đất diện tích 366m² thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, thành phố Th, tỉnh Tây Ninh.

Hủy Hợp tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim L và chị Lê Thị Cẩm T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK252613 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH01441 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/3/2013 đối với phần đất diện tích 366m² thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN592431 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH01516 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 15/4/2013 đối với phần đất diện tích 366m² thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Út H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền 500.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Út H đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Bà Trần Thị Kim L phải chịu 600.000 đồng lệ phí đo đạc định giá lần 1, do ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Út H đã nộp nên bà L phải nộp trả lại cho ông H, bà H.

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 3.000.000 đồng chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản lần 2, ghi nhận ông H đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Út H phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2014, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh có Kháng nghị số 06/QĐKNPT-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L nhưng không xem xét giải quyết hợp đồng vay tài sản là chưa khách quan và chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên; bản án nhận định hợp đồng vô hiệu nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự; tuyên buộc bà H, ông H trả cho bà L 500.000.000 đồng nhưng không tuyên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà H.

Ngày 09/5/2014, bà Trần Thị Kim L và chị Lê Thị Cẩm T có đơn kháng cáo cùng yêu cầu bà Nguyễn Thị Út H giao nhà đất theo hợp đồng, nếu phải hủy hợp đồng thì phải lấy nhà đất này làm tài sản đảm bảo thi hành nghĩa vụ trả số tiền 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 176/2014/DS-PT ngày 20/8/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Buộc ông H và bà H trả cho bà L 500.000.000 đồng nợ vay gốc và 95.500.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 595.500.000 đồng. Tài sản của ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Út H gồm phần đất diện tích 366m² tại thửa 400, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) và nhà, các công trình phụ trên đất là tài sản để đảm bảo ưu tiên thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 595.500.000 đồng cho bà Trần Thị Kim L.

Lệ phí: Bà Trần Thị Kim L phải chịu 600.000 đồng lệ phí đo đạc định giá lần 1, nộp trả cho bà Nguyễn Thị Út H và ông Nguyễn Thanh H.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H và bà H phải chịu 27.820.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012241 ngày 14/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 15.820.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho chị Lê Thị Cẩm T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000396 ngày 09/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 165/2018/DS-GĐT ngày 02/3/2018 của

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án phúc thẩm số 176/2014/DS-PT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2018/DS-PT ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim L và chị Lê Thị Cẩm T.

Chấp nhận một phần kháng nghị số 06/QĐKNPT-DS ngày 12/5/2014 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2014/DS-ST ngày 28/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Út H và bà Trần Thị Kim L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 901848 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00410 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 17/12/2010 đối với phần đất diện tích 366m² thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Tuyên bố Hợp tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim L và chị Lê Thị Cẩm T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 252613 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 01441 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/3/2013 đối với phần đất diện tích 366m² thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu, sử dụng phần đất và các tài sản gắn liền với đất, diện tích 397,50m² tại thửa 458, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 028155, số vào sổ CS 02919 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng ông T và bà L.

Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Út H có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền 595.500.000 đồng; trong đó 500.000.000 đồng gốc và 95.500.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền như đã nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Buộc bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ nộp trả cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh số tiền 663.479.000 đồng đã được ưu tiên thanh toán, để Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh tiến hành việc thi hành án đối

với các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật liên quan đến nghĩa vụ thanh toán nợ của vợ chồng ông H, bà H, tại thời điểm kê biên tài sản để thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 02/7/2019, bà Trần Thị Kim L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 207/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp phúc thẩm đã buộc bà L phải có nghĩa vụ nộp trả cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh số tiền 663.479.000 đồng đã được ưu tiên thanh toán để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tiến hành việc thi hành án đối với các Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật liên quan đến nghĩa vụ thanh toán nợ của vợ chồng ông H, bà H, tại thời điểm kê biên để thi hành án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định quyền lợi của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và nghĩa vụ của bà L là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.2]. Ngoài bà L thì ông H, bà H còn phải có nghĩa vụ trả cho cho những người khác theo các Bản án, Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật đã được xác định tại Quyết định giám đốc thẩm số 165/2018/DS-GĐT ngày 02/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cần phải đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc thi hành những Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật tại thời điểm kê biên, để xác định rõ các khoản vay nào có bảo đảm để làm cơ sở xử lý đối với khoản tiền 663.479.000 đồng mà bà L đã nhận theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Tại Quyết định giám đốc thẩm số 165/2018/DS-GĐT ngày 02/3/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án số 176/2014/DS-PT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm với nhận định:

“Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà đất của ông H, bà H là tài sản để đảm bảo ưu tiên thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 595.000.000 đồng cho bà L là không đúng với quy định tại Điều 325 Bộ luật dân sự”.

Sau đó, khi xét xử lại, Tòa án cấp phúc thẩm đã buộc bà L phải nộp lại số tiền 663.479.000 đồng đã được ưu tiên thi hành án. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, các đương sự không có yêu cầu đối với số tiền 663.479.000 đồng mà bà L đã được thi hành án theo Bản án số 176/2014/DSPT ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà L phải có nghĩa vụ nộp lại số tiền đã được thi hành án là vượt quá yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 207/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 03/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2018/DS-PT ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DS-ST ngày 28/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H với bị đơn là bà Trần Thị Kim L. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong