

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 70/2020/DS-PT

Ngày: 21/5/2020

V/v tr/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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Trang.

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân;  
Ông Nguyễn Văn Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 52/2019/ST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị **Lê Thị Kim H**, sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: Tổ Q, ấp E, xã R, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1960; địa chỉ cư trú: Khu phố U, Phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26-4-2019), có mặt.

**2. Bị đơn:**

**2.1 Bà Lê Thị Hồng A**, sinh năm 1955;

**2.2 Ông Đào Văn S**, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ cư trú: Số nhà D, ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đào Văn S:* Bà Lê Thị Hồng A, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020), có mặt.

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

3.1. Chị **Đào Oanh L**, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.2. Anh **Lê Mộng X**, sinh năm 1988;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp V, xã B, huyện N, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ nơi cư trú hiện nay: Ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2019 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày:*

Năm 2016 chị H khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn S, bà Lê Thị Hồng A trả số tiền nợ hui và vay. Tại Bản án số 27/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện C và Bản án số 46/2019/DS-PT ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định: Buộc bà A, ông S có trách nhiệm trả cho chị H số tiền 932.000.000 đồng; buộc bà A, ông S, chị Đào Kim H, anh Võ Văn M có trách nhiệm liên đới trả cho chị H số tiền 266.000.000 đồng. Sau đó, chị H yêu cầu thi hành án thì được biết ông S, bà A đã chuyển nhượng đất cho anh Lê Mộng X, chị Đào Oanh L.

Nay chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) số 482 lập ngày 14 tháng 9 năm 2018 được Ủy ban nhân dân xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh chứng thực; giữa bên chuyển nhượng là ông S, bà A và bên nhận chuyển nhượng là anh X, chị L; đối với phần đất diện tích 10.416 m<sup>2</sup> (diện tích mới 10.017,7 m<sup>2</sup>), thửa 93 (thửa mới 28), tờ bản đồ số 05 (tờ bản đồ mới số 32); tọa lạc tại ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; vì HĐCNQSD đất này là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; giá trị chuyển nhượng tài sản trong hợp đồng ghi là 400.000.000 đồng là không đúng với giá trị tài sản thực tế vì theo giấy bán đất ngày 06-5-2016 AL thì ông S, bà A đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho chị H với giá 10.000 m<sup>2</sup> là 1.000.000.000 đồng để trừ nợ.

*Bị đơn bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S trình bày:*

Ông bà có chuyển nhượng cho chị L (con ruột), anh X (con rể) phần đất diện tích 10.416 m<sup>2</sup> trên với giá 800.000.000 đồng; ngày 14-9-2018 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã K, Huyện C; anh X, chị L đã giao cho ông bà số tiền 400.000.000 đồng, còn số tiền 400.000.000 đồng đã khấu trừ vào tiền nợ ông bà vay nhiều lần của anh X trước đó. Hiện nay, ông bà không còn tài sản nào khác và đang ở nhờ tại phần đất đã chuyển nhượng cho anh X, chị L.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông bà và anh X, chị L là hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Mộng X trình bày:*

Ngày 14-9-2018 vợ chồng anh và ông S, bà A đến UBND xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên và vợ chồng anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) vào ngày 26-10-2018. Giá chuyển nhượng đất thực tế là 800.000.000 đồng nhưng khi làm hợp đồng chỉ ghi giá 400.000.000 đồng để giảm thuế. Vợ chồng anh đã thanh toán tiền mặt 400.000.000 đồng, còn số tiền 400.000.000 đồng thì cần trừ vào khoản tiền vay của ông S, bà A trước đó (vay 02 lần mỗi lần 200.000.000 đồng); các lần giao tiền nhận chuyển nhượng đất không làm giấy tờ; 02 lần cho mượn tiền có làm giấy tờ nhưng đã thất lạc. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh là hợp pháp; việc ông S, bà A nợ tiền của chị H vợ chồng anh không biết và không liên quan. Hiện nay, vợ chồng anh đang quản lý phần đất nhận chuyển nhượng và cho ông S, bà A ở nhờ trên đất vì ông bà không còn tài sản nào khác.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Đào Oanh L trình bày:*

Ngày 14-9-2018 vợ chồng chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha mẹ chị là thật. Giá chuyển nhượng đất bao nhiêu, giao tiền cụ thể như thế nào thì chị không biết vì mọi việc do anh X trực tiếp thỏa thuận với ông S, bà A và anh X không có nói lại với chị. Chị cũng không cho cha mẹ vay tiền, còn anh X có cho vay hay không thì chị không biết. Chị thống nhất với ý kiến của anh X.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 407 Bộ luật Dân sự; Điều 147 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 482, Quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 14 tháng 9 năm 2018 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S với chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X; đối với phần đất diện tích 10017,7 m<sup>2</sup>, thửa 28, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03232 ngày 26-10-2018 của chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X để cấp lại cho đương sự theo quyết định của bản án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/11/2019, chị Đào Oanh L và anh Lê Mộng X có đơn kháng cáo yêu cầu lưu thông HĐCNQSDĐ, giữ nguyên GCNQSDĐ đã cấp cho anh chị.

Ngày 17/12/2019, ông Đào Văn S, bà Lê Thị Hồng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm 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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng bà A, ông S với vợ chồng chị L, anh X là giao dịch không có thực, giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án trả nợ của bà A, ông S nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :*

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về quyền khởi kiện: Chị H cho rằng ông S, bà A có hành vi xác lập giao dịch dân sự giả tạo là HĐCNQSDĐ với chị L, anh X nhằm trốn tránh nghĩa vụ nên chị H có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định tại Điều 4 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu không bị hạn chế.

[2] Về nội dung:

2.1 Chị H khởi kiện yêu cầu ông S, bà A tại Tòa án nhân dân Huyện C trả số tiền nợ hui và vay. Tại Bản án số 27/2018/DS-ST ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân Huyện C và Bản án số 46/2019/DS-PT ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh buộc bà A, ông S có trách nhiệm trả cho chị H số tiền 932.000.000 đồng; bà A, ông S, chị Đào Kim H, anh Võ Văn M có trách nhiệm liên đới trả cho chị H số tiền 266.000.000 đồng. Ngày 14/9/2018, bà A, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông bà có diện tích 10.416 m<sup>2</sup> (diện tích mới 10.017,7 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng con gái là chị L, anh X. Sau đó, chị H yêu cầu thi hành án thì biết được sự việc nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

2.2. Bà A, ông S và chị L, anh X cho rằng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhưng hai bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng chỉ là 400.000.000 đồng, trong đó 400.000.000 đồng là khấu trừ số nợ của ông bà trước đó và 400.000.000 đồng do ông bà nhận tiền mặt trực tiếp từ vợ chồng chị L. Xét thấy, giá chuyển nhượng qua xác minh địa phương tại thời điểm chuyển nhượng là từ 01 tỷ đến 1,2 tỷ/10.000m<sup>2</sup> (bút lục 85), ngoài phần đất này ông bà không còn tài sản nào khác và hiện nay ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất đã chuyển nhượng (bút lục 128).

2.3. Anh X xác định toàn bộ số tiền 800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất do anh tích lũy trong khoảng thời gian 10 năm đi làm công nhân trước khi lập gia đình với chị L, thu nhập 6.000.000 đồng/tháng, đến năm 2014, anh chị sống chung và có 02 người con, anh X vẫn là lao động chính trong gia đình, chị L ở nhà làm nội trợ. Còn chị L lại cho rằng không cho bà A, ông S mượn tiền, không biết anh X có cho cha mẹ chị mượn tiền hay không và cũng không biết giá trị hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu. Nhận thấy, anh X, bà A, ông S đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh về khoản tiền mượn 400.000.000 đồng, lời trình bày trên của anh X không phù hợp và không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh nguồn thu nhập nên có cơ sở xác định nguồn thu nhập trên của anh X chỉ đủ S trả cho sinh hoạt gia đình, không có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất với giá trị lớn.

2.4. Về số lần, số tiền và thời gian giao tiền: Lời khai của bà A, chị L, anh X không thống nhất nhau, cụ thể tại bút lục 112 anh X cho rằng ngoài 400.000.000 đồng cần trừ vào số tiền mượn trước đó, vào tháng 4/2018 anh giao 200.000.000 đồng và ngày ký hợp đồng 14/9/2018 anh giao tiếp số tiền còn lại 200.000.000 đồng; nhưng tại bút lục 48 và tại phiên tòa phúc thẩm anh X lại xác định anh giao tiền mặt 01 lần số tiền 400.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng.

[3] Do đó, tòa án cấp sơ thẩm xác định việc bà A, ông S chuyển nhượng cho chị L, anh X quyền sử dụng đất diện tích 10.416 m<sup>2</sup> (diện tích mới là

10.017,7m<sup>2</sup>) là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với chị H nên HĐCNQSDĐ ngày 14/9/2018 vô hiệu là có căn cứ, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà A, ông S, chị L và anh X, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên có điều chỉnh về cách tuyên án cho phù hợp quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị L, anh X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà A, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo nên không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 407 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 482, Quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 14 tháng 9 năm 2018 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S với chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X; đối với phần đất diện tích 10.017,7 m<sup>2</sup>, thửa 28, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 10.017,7m<sup>2</sup>, thửa 28, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp G, xã K, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03232 ngày 26-10-2018 của chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X để cấp lại cho bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S cho phù hợp với quyết định này.

3. Về án phí:

3.1 Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Hồng A, ông Đào Văn S.

3.2 Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lê Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011732 ngày 15/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3.3 Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Đào Oanh L, anh Lê Mộng X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0003898 ngày 29/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Huyện C;
- CCTHADS Huyện C;
- Phòng KTNV & THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

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

**(đã ký)**

**Lê Thị Thu Trang**