

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 128/2021/DS-PT

Ngày: 18-6-2021

V/v “Tranh chấp về 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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;
2. Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 62/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 65/TB-TA ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố 2, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà Th: Anh Hoàng Công D, sinh năm 1989; cư trú tại: khu phố 2, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Th: Ông Nguyễn Đình Thái Hùng, Luật sư của Văn phòng luật sư Thái Hùng, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1973 và ông Trần Nguyên P, năm 1973; cư trú tại: Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Ấp BP, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông

P có mặt.

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

- Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1970 và bà Trần Thị Mộng L, sinh năm 1975; cư trú tại: đường TVT, khu phố 2, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông M có mặt.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn ML;

Địa chỉ: Đường TVT, khu phố 2, Phường 1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; có mặt.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu.

Địa chỉ: Số 442, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Minh T, chức vụ: Nhân viên (theo giấy ủy quyền số 809/UQ-QLN.20 ngày 11-8-2020; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Th là nguyên đơn; ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15-5-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Do quen biết nên bà có cho bà Nguyễn Thị Như H vay tiền nhiều lần, đến ngày 05-02-2020 bà H viết biên nhận chót nợ số tiền tổng cộng 1,1 tỷ đồng, trong giấy biên nhận nợ có chữ ký và hện nợ của ông Trần Nguyên P là chồng bà H.

Do vợ chồng bà H, ông P không trả nợ, nên ngày 12-5-2020 bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh yêu cầu giải quyết, sau khi thụ lý vụ án, hai bên thỏa thuận được, nên ngày 25-6-2020 Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 35/2020/QĐST-DS buộc ông P, bà H có trách nhiệm trả cho bà số tiền vay 1,1 tỷ đồng, không tính tiền lãi.

Trước khi có quyết định của Tòa án, ngày 09-01-2020 ông P, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 32, diện tích 973 m² và thửa số 88, diện tích 923,9 m², tờ bản đồ số 13, tọa lạc khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh do ông Trần Nguyên P đứng tên cho ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L, nhưng không trả nợ cho bà.

Bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H với ông M, bà L vô hiệu do giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà, vì: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 02 tỷ đồng, là quá thấp so với giá trị thực tế khoảng 15 tỷ đồng; nhà đất là đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông P, bà H vẫn sử dụng, kinh doanh đến khoảng đầu tháng 01 năm 2021. Nếu thực sự đã chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, thì ông P đã trả nợ cho bà phần nào, do ông P đã có ý định tẩu tán tài sản từ trước để đi nước ngoài nên hiện không còn tài sản nào khác để thi hành án; bà Trần Thị Mộng L là em ruột của ông P, vì là người trong gia đình nên các hợp đồng thuê nhà đất, giấy tay bán nhà đất là giả tạo; kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông M, bà L trong vòng 14 ngày, không theo đúng trình tự; trong hợp đồng không thể hiện việc mua bán nhà và các tài sản khác.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ cấp đất số tiền 2.090.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Nguyên P trình bày:

Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông M, bà L quyền sử dụng đất thửa số 32, diện tích 973 m² và thửa số 88, diện tích 923,9 m², tờ bản đồ số 13, tọa lạc khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh với giá ghi trong hợp đồng là 02 tỷ đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế 14 tỷ đồng. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng, còn có giấy tay mua bán theo giá thực tế ông M đã cung cấp cho Tòa án, việc giao nhận tiền có làm biên nhận. Sau khi sang nhượng, ông thuê lại nhà đất để kinh doanh với giá 30.000.000 đồng/ tháng.

Tiền chuyển nhượng đất, ông sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh 07 tỷ đồng; trả tiền mua vật tư kinh doanh và tiền vay, tiền lãi cho nhiều người, ông đã cung cấp cho Tòa án bảng kê trả nợ theo quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ. Hiện tại gia đình ông gặp khó khăn nên còn nhiều khoản nợ vay khác chưa trả được, trong đó có số tiền nợ của bà Th. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Th về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngoài ra, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như H trình bày tại bản tự khai ngày 10-7-2020: Bà không hợp tác với Tòa án trong vụ án này, việc chuyển nhượng đất của vợ chồng bà không liên quan đến bà Th. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà H vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đức M trình bày: Ngày 31-12-2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Nguyên P và bà Nguyễn Thị Như H thửa đất số 32 và thửa số 88, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.896,9 m² với giá 14 tỷ đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu, ngày 15-01-2020 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nhận được thông báo của Tòa án về vụ án, nhưng ông xác định vợ chồng ông không liên quan trong vụ án này. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng ông M vắng mặt.

Đối với bà Trần Thị Mộng L, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có văn bản trình ý kiến.

Đối với người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn ML, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có văn bản trình ý kiến.

Ông Võ Minh T trình bày: Ngày 03-3-2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Tây Ninh và Công ty trách nhiệm hữu hạn ML (viết Công ty) ký hợp đồng cấp tín dụng số TN1.DN.2484.260220 và phụ lục hợp đồng số TN1.DN.2484.260220/PL-01, theo hợp đồng cấp tín dụng Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 35 tỷ đồng, để đảm bảo số tiền vay Công ty thế chấp nhiều tài sản khác nhau, trong đó có thửa đất số 32 và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.896,9 m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS04786 và sổ vào sổ: CS04787 cùng ngày 15-01-2020 do ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L đứng tên. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 02-3-2020, cùng ngày đã tiến hành đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Châu Thành theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo tiền vay giữa Ngân hàng và Công ty được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm và hiện nay giữa Ngân hàng và Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng. Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch thế chấp tài sản, do đó yêu cầu khởi kiện của bà Th không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp đã ký. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 407, 122, 124, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự; Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Nguyễn Thị Th đối với ông Trần Nguyên P và bà Nguyễn Thị Như H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09-01-2020 giữa ông Trần Nguyên P, bà Nguyễn Thị Như H và ông Nguyễn Đức M, bà Trần Thị Mộng L đối với các thửa đất sau đây vô hiệu:

- Thửa số 88, bản đồ số 13, diện tích 923,9 m², tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

- Thửa số 32, bản đồ số 13, diện tích 973 m² tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Tiếp tục sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 88, diện tích 923,9 m² và thửa số 32, diện tích 973 m², tờ bản đồ số 13, đất tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: TN1.DN.2484.260220 ngày 03-3-2020 và phụ lục hợp đồng số: TN1.DN.2484.260220/PL-01 ngày 03-3-2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Tây Ninh và Công ty trách nhiệm hữu hạn ML theo Hợp đồng thế chấp số: TN1.BĐDN.348.260220 ngày 02-3-2020 giữa ông Nguyễn Đức Linh, bà Trần Thị Mộng L và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Chi nhánh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 10-3-2021, ông M, bà L kháng cáo cho rằng, Tòa án sơ thẩm xét xử đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà; do chưa nhận được bản án nên chỉ tiết nội dung kháng cáo ông bà có bản giải trình sau khi nhận được bản án sơ thẩm.

Tại bản giải trình đơn kháng cáo của ông M, bà L ngày 22-4-2021 cho rằng, ngày 05-11-2019 ông bà thỏa thuận với ông P, bà H ký giấy sang nhượng nhà, đất giá 14 tỷ đồng và cùng ngày trả được số tiền 03 tỷ đồng; lần 02 ngày 20-11-2019 trả 04 tỷ đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà H đang thế chấp vay tiền, nên ngày 09-01-2020 ông bà chuyển trả số tiền còn lại 07 tỷ đồng vào tài khoản Công ty thương mại, dịch vụ Trần Phú của ông P, bà H với nội dung “CTY ML NT DUM VAO TK CTY” để thanh toán tiền vay còn nợ cho Ngân hàng Vietcombank và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông bà...; ông M, bà L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09-01-2020 giữa ông bà với ông P, bà H.

Ngày 12-3-2021, bà Th kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-01-2020 giữa ông P, bà H với ông M, bà L vô hiệu và xử lý hậu quả khôi phục lại tài sản nhà, đất trả lại cho ông P, bà H để đảm bảo khoản nợ ông P, bà H nợ bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H với ông M, bà L là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì các khoản nợ vay của ông P, bà H với bà Th thực hiện trước khi chuyển nhượng đất, nhưng sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông P không trả cho bà Th được số tiền nào; giấy tay sang nhượng nhà, đất là giả tạo, vì giữa ông P và bà L là anh em ruột trong gia đình; lời khai của ông M, ông P trong hồ sơ có nhiều mâu thuẫn không thống nhất; sau khi sang nhượng đất, rất lâu sau đó ông P mới trả nợ cho một số chủ nợ khác là mâu thuẫn với lời khai là do vỡ nợ nên bán tài sản để trả nợ; nếu tài sản ông P chuyển nhượng 14 tỷ đồng, nhưng chỉ nộp thuế hơn 110.000.000 đồng, số tiền còn lại hơn 140.000.000 đồng không nộp thuế cho nhà nước là có hành vi trốn thuế, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Th và kiến nghị cơ quan điều tra

xử lý hành vi trốn thuế của người có liên quan.

Anh Diệm thống nhất với lời trình bày bảo vệ của luật sư, không tham gia tranh luận.

Ông M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Th, vì giữa vợ chồng ông với ông P, bà H khi sang nhượng đất là tự nguyện; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định; giá chuyển nhượng thực tế là 14 tỷ đồng, còn trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 02 tỷ đồng, nhưng khi làm thủ tục nộp thuế theo đúng quy định của cơ quan thuế. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng nhiều tài sản khác để vay ngân hàng đến nay chưa thanh toán nợ vay. Ông M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông P.

Ông P trình bày, do vợ chồng ông nợ nhiều người nên năm 2019 đã chuyển nhượng 02 thửa đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Châu Thành cho ông M, bà L số tiền 14 tỷ đồng để trả nợ vay ngân hàng và cho nhiều chủ nợ khác, vợ chồng nộp thuế cho nhà nước khi chuyển nhượng tài sản theo đúng quy định của cơ quan thuế, đến nay vợ chồng ông vẫn còn nợ một số người, trong đó có bà Th. Ông P không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M với ông P, bà H đảm bảo về thủ tục, nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng giá thực tế dù ông M cho rằng cơ quan có thẩm quyền áp giá tính thuế đúng quy định; hai bên không chứng minh được giao nhận tiền; ông P, bà H nợ tiền bà Th từ năm 2019, nhưng khi chuyển nhượng tài sản không trả cho bà Th được số tiền nào mà thanh toán cho người khác nhưng không cung cấp được địa chỉ. Do đó, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với ông P, bà H vô hiệu là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông M, bà L.

Tại cấp sơ thẩm bà Th không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về nguyên tắc khi tuyên hợp đồng vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng mới giải quyết toàn diện vụ án. Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, nhưng khi ký hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, hai bên không tranh chấp và không bên nào có lỗi, nên không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M, bà L đứng tên đang thế chấp ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với ngân hàng vẫn có hiệu lực, do đó không thể xem xét kháng cáo của bà Th.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà L và kháng cáo của bà Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th là nguyên đơn trong vụ án vắng mặt, nhưng có mặt người đại diện tham gia phiên tòa; bà Nguyễn Thị Như H là bị đơn, bà Trần Thị Mộng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt bà Th, bà H, bà L.

Ông T là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt ông Tuấn.

[2] Về nội dung: Ngày 05-11-2019, ông Trần Nguyên P và bà Nguyễn Thị Như H ký “Giấy bán nhà, đất” thửa số 32, tờ bản đồ số 13, diện tích 973 m² và thửa số 88, tờ bản đồ số 13, diện tích 923,9 m² cho ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L với giá 14 tỷ đồng. Sau khi ký giấy tay sang nhượng đất, ông M, bà L đặt cọc số tiền 03 tỷ đồng, đến ngày 20-11-2019 ông M, bà L thanh toán tiếp số tiền 04 tỷ đồng. Tại thời điểm giao dịch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà H đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh (viết Vietcombank Tây Ninh), nên ngày 09-01-2020 ông M, bà L chuyển trả số tiền còn lại 07 tỷ đồng vào tài khoản “CTY TNHH TM DV Trần Phú” của ông P, bà H với nội dung “CTY ML NT DUM VAO TK CTY” để thanh toán tiền vay còn nợ cho Ngân hàng Vietcombank Tây Ninh theo giấy nộp tiền số 090120.9891.0037 do Vietcombank Tây Ninh phát hành và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông M, bà L. Ngoài thanh toán nợ cho Ngân hàng, ông P, bà H còn trả nợ cho ông Nguyễn Tuấn C1.280.000.000 đồng; trả cho ông Phan Văn Ch 100.000.000 đồng; trả cho bà H 345.000.000 đồng và còn trả nợ cho nhiều người khác.

[3] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-01-2020, giữa ông P, bà H với ông M, bà L ghi giá trị tài sản chuyển nhượng 02 tỷ đồng, nhưng khi thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng, cơ quan thuế xác định giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 5.520.960.000 đồng, nên ông P, bà H phải nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản ngày 17-01-2020 số tiền 110.419.200 đồng; ông M, bà L nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 17-01-2020 số tiền 27.604.800 đồng. Như vậy, dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H với ông M, bà L ghi giá trị tài sản chuyển nhượng 02 tỷ đồng, nhưng các bên thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước đúng theo giá trị tài sản quy định của pháp luật; giá chuyển nhượng theo hợp đồng ghi 02 tỷ đồng, nhưng thực tế chuyển nhượng tài sản theo giá thị trường, phù hợp với lời khai của các bên; phù

hợp với kết quả thẩm định giá bất động sản thế chấp ngày 11-02-2020 của Ngân hàng ACB Tây Ninh, không có sự giả tạo như bà Th trình bày. Do đó, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan điều tra xử lý hành vi trốn thuế của người có liên quan là không có căn cứ.

[4] Sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, ngày 15-01-2020 ông M, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02-3-2020, ông M, bà L sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mình đứng tên (và nhiều tài sản khác) để bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ML thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tây Ninh (viết Ngân hàng ACB Tây Ninh) vay số tiền 35 tỷ đồng, việc thế chấp quyền sử dụng đất có đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp, quá trình thẩm định tài sản theo đúng trình tự, thủ tục, do đó xác định Ngân hàng ACB Tây Ninh là bên thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông M, bà L với Ngân hàng là giao dịch hợp pháp được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

[5] Sau khi chuyển nhượng tài sản, ông P, bà H sử dụng số tiền 07 tỷ đồng trả cho Vietcombank Tây Ninh và trả cho nhiều chủ nợ khác. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, giá chuyển nhượng tài sản ghi trong hợp đồng 02 tỷ đồng và kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-01-2020 là giả tạo và tuyên bố vô hiệu là chưa xem xét đến giá trị tài sản chuyển nhượng mà cơ quan thuế xác định khi các đương sự thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước; chưa xem xét đến lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Hơn nữa, ngày 09-01-2020 ông P, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà L; ngày 02-3-2020 ông M, bà L sử dụng tài sản này để thế chấp tại Ngân hàng ACB Tây Ninh bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn ML vay vốn trước khi bà Th khởi kiện ông P, bà H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Th, của ông M, bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có phần chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Th; chấp nhận kháng cáo của ông M, bà L; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng và sao lục hồ sơ cấp đất số tiền 2.090.000 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên bà Th phải chịu số tiền này, ghi nhận bà Th đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo, nên bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông M, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 106, 117, 119, 133, 161 và Điều 401 Bộ luật dân sự; các Điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th đối với ông Trần Nguyên P và bà Nguyễn Thị Như H về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nguyên P và bà Nguyễn Thị Như H với ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L đối với thửa đất số 32 và thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.896,9 m² tọa lạc khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu công chứng số 142, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-01-2020 có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng và sao lục hồ sơ cấp đất số tiền 2.090.000 đồng (hai triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Th phải chịu. Ghi nhận bà Th đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0006990 ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0007161 ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Ông Nguyễn Đức M và bà Trần Thị Mộng L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông M, bà L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0007165 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H. Châu Thành;
- CCTHADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Quốc Vũ

