

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH TÂY N**

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

Bản án số: 242/2020/DS-PT

Ngày: 09-12-2020

V/v TrAh chấp về yêu C tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu

**N DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN N DÂN TỈNH TÂY N

- T phân Hội đồng xét xử Pc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án N dân tỉnh Tây N.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Tây N xét xử Pc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “TrAh chấp về yêu C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án N dân huyện C T, tỉnh Tây N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Pc thẩm số: 257/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Võ Thị N, sinh năm 1962; vắng có đơn vắng mặt;

1.2 Bà Đặng Thị D, sinh năm 1955; vắng mặt;

1.3 Chị Phạm Thị Hồng C, sinh năm 1985; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N.

1.4 Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1939; vắng mặt;

1.5 Chị Nguyễn T N, sinh năm 1979; vắng mặt;

1.6 Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1973; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp Tân Long, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N.

1.7 Chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1981; vắng mặt;

1.8 Chị Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1983; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Hiệp T, xã Hòa Thạnh, huyện C T, tỉnh Tây N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N; theo văn bản ủy quyền ký ngày 25/12/2019; vắng có đơn vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1982; có mặt;

2.2 Ah Nguyễn Văn L, sinh năm 1980; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 20 ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N.

2.3 Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989; vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 14 ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ah Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Ông Hiếu, xã Thạnh P, huyện Thạnh H, tỉnh Long A; có mặt.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị B, chị T:

- Luật sư Vũ Quốc T, sinh năm 1973; có mặt.

- Luật sư Tạ ThAh Pc, sinh năm 1973; có mặt.

- Luật sư Nguyễn Quốc B, sinh năm 1980; vắng có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 229/16 Tân H, phường Tân Q, Q. Tân P, Tp. Hồ Chí Minh. Là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Thiên Q thuộc Đoàn Luật sư T phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị N trình bày:

Trong năm 2017-2019 chị B, Ah L có thiếu tiền của 8 nguyên đơn như sau: Thiếu của bà 275.000.000 đồng vào cuối năm 2018 đầu năm 2019, không ghi giấy tờ, do đến hạn không trả nên ngày 03/5/2019 mới chốt lại và ghi biên nhận nợ. Thiếu bà D 84.000.000 đồng tiền hui từ năm 2018 đến 25/4/2019 chốt nợ, Thiếu bà T 40.000.000 đồng vào ngày 09/5/2019; Thiếu chị N 35 000.000 đồng tháng 5/2019, Thiếu chị N 20.000.000 đồng từ năm 2018; Thiếu chị E 70.000.000 đồng nhiều lần không nhớ ngày tháng, đến 16/5/2019 chốt nợ; Thiếu chị C 48.000.000 đồng tiền hui từ năm 2018; Thiếu chị B 70.000.000 đồng năm 2018.

Năm 2019, các nguyên đơn khởi kiện đã được Tòa án huyện C T xét xử giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Tổng cộng chị B, Ah L nợ 8 nguyên đơn là 642.000.000 đồng. Nguyên đơn đã làm đơn yêu C thi hành án, nhưng Ah chị không tự nguyện thi hành. Hiện nay Ah chị không còn tài sản nào khác để thi hành án. Khi vay nợ Ah chị có diện tích đất 406,8m² và căn nhà lâu mới xây. Nguồn gốc phần đất này Ah L, chị B mua năm 2016 có QSDĐ số CS01887 cấp ngày 29/4/2016. Năm 2017 xây nhà. Sau khi xây nhà thì Ah chị mượn tiền của rất nhiều người và mượn với số tiền rất lớn. Khi mượn tiền nói để trả tiền vật liệu xây dựng, chờ em tên T ở nước ngoài gửi tiền về sẽ trả lại, nhưng Ah chị không trả mà sau khi mượn tiền, Ah chị chuyển nhượng đất cho chị T xong thì chị B bỏ đi thời giA sau đó về tung tin bị bề nợ.

Ngày 19/3/2019 Ah chị IE lút chuyển tài sản là nhà, đất trên cho em ruột là Nguyễn Thị T. Hiện chị T đã có QSDĐ số CS02648 cấp ngày 05/4/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây N cấp. Việc Ah chị chuyển tài sản cho chị T là em ruột mình, và giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ có 50.000.000 đồng là không đúng với giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Thời điểm này các khoản nợ đã đến hạn, nhưng Ah chị cố tình không trả nợ mà có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Bên cạnh đó, sau khi đã tẩu tán tài sản, chị B, Ah L còn tiếp tục vay một số tiền lớn và tuyên bố vỡ nợ ngay sau đó. Nên việc chuyển nhượng này là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản. Do đó các nguyên đơn khởi kiện yêu C Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị B, Ah L với chị T ngày 19/3/2019 đối với diện tích đất 406,8m², và xác định tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị B, Ah L; Buộc chị T trả lại đất và nhà, cùng công trình vật kiến trúc trên đất cho chị B, Ah L để đảm B quyền lợi của 8 nguyên đơn trong quá trình thi hành án.

Bị đơn chị B trình bày: Chị xác định có thiếu tiền của các nguyên đơn như bà N trình bày và đã được Tòa án xét xử giải quyết bằng bản án quyết định có hiệu lực là đúng. Tổng cộng Ah chị nợ 08 nguyên đơn trên là 642.000.000 đồng nhưng Ah chị chưa có tiền trả, cơ quA Thi hành án cũng chưa mời Ah chị đến thi hành án. Phần đất có diện tích 406,8m² mà các nguyên đơn yêu C hủy hợp đồng là của em ruột tên Nguyễn Thị T ở nước ngoài (Malaisia) gửi tiền về cho chị mua với giá 80.000.000 đồng vào năm 2016 và đứng tên dùm nên Ah chị đứng tên QSDĐ số CS01887 cấp ngày 29/4/2016.

Năm 2017- 2018 T gửi tiền về cho chị và chị Chi lãnh tiền về để xây nhà. Vật liệu xây dựng do Ah rể là Ngô Hữu Lộc mua và trực tiếp làm thầu xây dựng. Tổng số tiền xây nhà bao nhiêu chị không biết. Đến năm 2019 T về Việt Nam. Ngày 19/3/2019 Ah chị đến UBND xã Biên G làm thủ tục trả đất lại cho T ghi giá 50.000.000 đồng, nhưng thực chất Ah chị không nhận tiền của T. Hợp đồng chuyển nhượng làm đúng theo quy định, không vi phạm điều cấm. Trong hợp đồng cũng không ghi chuyển nhượng cả nhà và đất. Thời điểm chuyển nhượng đất cho T thì các nguyên đơn chưa có ai khởi kiện về vấn đề thiếu tiền, xã cũng chưa có hòa giải về vấn đề này. Biên nhận thiếu tiền của các chủ nợ ghi sau khi chuyển đất, trong giấy mượn tiền không ghi rõ là vay để trả vật liệu xây dựng, không ghi chờ bán đất trả, cũng không ghi chờ em ở nước ngoài gửi tiền về trả. Nhà và công trình trên đất là của T, giấy tờ đất của T do T quản lý. Hiện tại vợ chồng chị có nhà và đất ở tổ 20 ấp Bến C và căn nhà cấp 4 mới sửa; Ah chị sẽ thi hành án bằng tài sản này, nhưng chưa thể bán nhà đất được vì đAg nợ N hàng 200.000.000đồng và hiện tại con đAg học đại học năm thứ 2. Ngoài tài sản là nhà và đất trên đAg ở thì Ah chị không còn tài sản nào. Vợ chồng chị không có việc làm ổn định, hiện đi bán cá ở chợ và đi làm thuê, mướn. Sau này có việc làm ổn định sẽ có hướng trả nợ cho các chủ nợ trên và sẽ bán nhà đất để trả nợ cho N hàng để thi hành bản án tại cơ quA Thi hành án. Chị không đồng ý yêu C hủy hợp đồng của các nguyên đơn. Xác định đất và tài sản trên đất là của em ruột Nguyễn Thị T, không phải là tài sản của Ah chị.

Ah L trình bày trong bản khai: Thống nhất lời trình bày và yêu C của chị B, không bổ sung gì thêm, Ah có đơn yêu C hòa giải.

Chị T trình bày trong biên bản ghi lời khai: Chị là em ruột của chị B, thống nhất lời trình bày của chị B tại các biên bản ghi lời khai. Xác định diện tích 406,8m² có nguồn gốc năm 2016 chị có gửi số tiền 80.000.000 đồng về nhờ chị B mua đất giùm và đứng tên. Sau đó năm 2017-2018 chị tiếp tục gửi tiền cho người thân là mẹ ruột Dương Thị Hồng Nguyệt, chị dâu là Lưu Thị LA Chi và chị ruột là Nguyễn Thị Ngọc B. Số tiền gửi về trị giá khoảng trên một tỷ đồng tiền Việt Nam để nhờ Ah chị xây nhà giùm, vật liệu xây dựng và giấy tờ về mua bán vật tư do Ah rẻ tên Lộc mua và trực tiếp làm thầu xây dựng luôn.

Đến năm 2019 chị về và yêu C vợ chồng chị B sAg tên lại cho chị đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2019 trong hợp đồng ghi giá 50.000.000 đồng, nhưng thực chất không nhận tiền. Căn nhà xây trên đất là của chị nên khi chuyển nhượng không nói tới căn nhà. Nhà không có giấy Quyền sở hữu. Chị đã được nhà nước cấp QSDĐ số CS02648 cấp ngày 05/4/2019, hiện nay không thể chấp ở đâu. Hiện chị đAg ở Việt Nam và quản lý nhà đất trên, không tu bổ sửa chữa gì thêm. Việc chị B Ah L thiếu nợ các chủ nợ như thế nào chị không biết. Xác định nhà đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của chị nên không đồng ý yêu C hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của các nguyên đơn.

Bản án số: 38/2020/DS-ST ngày 10-9-2020 của Tòa án N dân huyện C T, tỉnh Tây N, quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 407, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí.

1. Chấp nhận yêu C khởi kiện của bà N, bà D, chị C, bà T, chị N, chị N, chị E, chị B đối với chị B, Ah L và chị T.

Tuyên bố: Hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 406,8m² giữa chị Nguyễn Thị Ngọc B, Ah Nguyễn Văn L với chị Nguyễn Thị T lập ngày 19/3/2019 tại UBND xã Biên G đã được chứng thực số 22 quyền số 01/2019-SCT/HĐGD vô hiệu.

2. Tuyên xử về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc chị Nguyễn Thị T trả lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc B và Ah Nguyễn Văn L diện tích đất 406,8m² (trong đó có 400 m² đất ở, 6,8m² đất cây lâu năm) thuộc thửa 618, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N có giấy chứng nhận QSDĐ số CS02648 cấp ngày 05/4/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây N cấp cho chị Nguyễn Thị T đứng tên.

Đất có tứ cận: Đông giáp đường Rạch Tre 6 mét; Tây giáp thửa 125 là 6 mét; Nam giáp thửa 123 là 68,12 mét, Bắc giáp thửa 119 là 67,66 mét. Trị giá đất theo giá Nhà nước 317.703.200 đồng. Buộc chị T trả lại tài sản, công trình kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Ngọc B, Ah Nguyễn Văn L gồm có: Một căn nhà xây tường thuộc nhà cấp 3, có một tầng trệt và một

tầng lầu, có công trình phụ kèm theo diện tích mỗi tầng 125m² nền gạch men, xây dựng năm 2018; trị giá nhà 1.205.000.000 đồng; Một mái hiên lợp Tol diện tích 48m² trị giá 13.872.000 đồng; Hàng rào trước cổng cao 2,1 mét, hàng rào song sắt tất cả 32 m² trị giá 29.696.000 đồng; Một sân gạch Prime là 72 m² trị giá 35.856.000 đồng; Một giếng khoA trị giá 2.500.000 đồng.

Ghi nhận chị T không yêu C gì đối với Ah L, chị B về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác; án phí; quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-9-2020 chị Nguyễn Thị Ngọc B có đơn kháng cáo, yêu C Tòa án cấp Pc thẩm xét sửa bản án sơ thẩm, chị B không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị B, Ah L với chị T vô hiệu.

Ngày 07-10- 2020 chị Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, yêu C Tòa án cấp Pc thẩm tuyên hủy án hoặc sửa án sơ thẩm đã vi phạm nhiều vấn đề bỏ sót của chị T và các đương sự khác, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt các văn bản xét xử không hợp lệ, chị T không được nhận trực tiếp.

Ngày 19-11-2020 nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến không đồng ý với yêu C kháng cáo của bị đơn, yêu C Tòa án cấp Pc thẩm xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Pc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu C kháng cáo, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa chị B, Ah L với chị T là có hiệu lực pháp luật.

Người B về quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:

Luật sư Vũ Quốc T trình bày: Tại phiên tòa Luật sư yêu C công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa chị B, Ah L với chị T, không yêu C những nội dung khác như trong đơn kháng cáo của chị B và chị T. Theo bản án sơ thẩm quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Bởi lẽ, các khoản nợ có sau khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, trong các giấy nợ các nguyên đơn cung cấp thì chị B, Ah L không dùng tài sản này để B đảm, cũng không ghi trong giấy nợ là vay tiền để mua đất và xây nhà, ngoài ra khi vay chị B, Ah L chỉ có phần đất ở Bến C đã vay N hàng 200.000.000 đồng, không có phần đất diện tích 406,8m²; số tiền chị T gửi về từ N hàng và tiệm vàng Ánh Dương Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa chính xác, cần xem xét quyền lợi của chị T. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-3-2019 có hiệu lực pháp luật.

Luật sư Tạ ThAh Pc: Theo nhận định án sơ thẩm là không đúng vì căn nhà xây năm 2017 không phải xây năm 2018 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, tuy giá hợp đồng ghi không có thực nhưng quyền sử dụng đất và nhà đã chuyển giao lại cho chị T là đúng quy định pháp luật, chị B và chị T cũng thừa nhận việc giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng hai

bên không giao nhận tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp Pc thẩm xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-3-2019; vì tất cả các khoản nợ của nguyên đơn là có sau khi chị B, Ah L chuyển nhượng cho chị T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Tây N:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu C kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc B và chị Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 10-9-2020 của Tòa án N dân huyện C T, tỉnh Tây N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả traAh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Võ Thị N vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Thị T và Ah Nguyễn Văn L vắng mặt nhưng có ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà N, chị T và Ah L đại diện cho các nguyên đơn.

[2] Xét yêu C kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc B, thấy rằng:

Từ năm 2017 đến năm 2019 giữa bà N, bà D, chị C, bà T, chị N, chị N, chị E, chị B đối với chị B, Ah L và chị T đã phát sinh hợp đồng vay nợ và tiền hụi do không trả vốn và lãi theo cam kết nên các nguyên đơn mới khởi kiện và được Tòa án N dân huyện C T xét xử giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, vợ chồng chị B Ah L có nghĩa vụ trả cho bà N 275.000.000 đồng, nợ bà D 84.000.000 đồng tiền hụi, nợ bà T 40.000.000 đồng; nợ chị N 35 000.000 đồng; nợ chị N 20.000.000 đồng; nợ chị E 70.000.000 đồng; nợ chị C 48.000.000 đồng; nợ chị B 70.000.000 đồng. Tổng cộng chị B, Ah L nợ 08 nguyên đơn là 642.000.000 đồng. Như vậy, trước khi chốt nợ vợ chồng chị B đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T là em ruột của chị B là không khách quA.

[2.1] Xét về thủ tục chuyển nhượng thì chị B, Ah L và chị T làm theo quy định của pháp luật, được UBND xã xác nhận là chuyển nhượng và đủ điều kiện cho chuyển nhượng nên ngày 05-4-2019 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T đứng tên. Nhưng xét về giá chuyển nhượng hai bên ghi 50.000.000 đồng là không thực tế, không ngAg giá, sau khi các nguyên đơn khởi kiện thì chị B, Ah L và chị T trình bày nguồn tiền mua đất do chị T đi làm gửi tiền từ nước ngoài về nhờ chị B, Ah L đứng tên dùm, nguồn tiền xây nhà cũng do chị T gửi tiền từ nước ngoài về nhờ chị B, Ah L xây nhà dùm. Giữa chị B, Ah L và chị TrAh đều thừa nhận giá trị ghi trong hợp đồng 50.000.000 đồng nhưng thực chất chị B, Ah L và chị

T không nhận tiền (bl 92, bl 113) là không rõ ràng, thiếu căn cứ. Hiện tại vợ chồng chị B có nhà và đất ở tổ 20 ấp Bến C và căn nhà cấp 4 mới sửa; Ah L, chị B sẽ thi hành án bằng tài sản này, nhưng chị B, Ah L đã thế chấp cho N hàng TH Mai Cổ Phần Việt Nam-Chi nhánh Hòa T số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 04-12-2018 (bl 250 đến 256), ngoài ra vợ chồng chị B không còn tài sản nào khác. Cho thấy việc chuyển nhượng ngày 19/3/2019 giữa chị B, Ah L với chị T là không thực tế từ quA hệ là chị em ruột, giá cả không ngAg giá thực tế, trong khi trước đó chị B, Ah L đã mAg nợ của nhiều người không chịu trả; chị B tâu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của các nguyên đơn vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét yêu C kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, thấy rằng:

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm làm việc đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị T đều hợp lệ, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai chị T (bl 113), chị T có đơn xin xét xử vắng mặt (bl 114); N hàng Sài Gòn TH Tín chi nhánh Tây N, có công văn số 118/2020/CV-P.KSRR (bl 319) và N hàng Đông Á chi nhánh Tây N có công văn số 05/DAB-TNH (bl309) thể hiện trong năm 2018 chị Chi và chị B nhận 169.667.000 đồng, xác minh Tiệm vàng Ánh Dương (bl 233); đồng thời năm 2016 chị T khai gửi tiền một lần 80.000.000 đồng về cho chị B mua đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, ngoài ra không có giấy tờ nào thể hiện chị T nhờ chị B đứng tên dùm, việc chị T cho rằng đã gửi tiền về cho chị B, chị Chi và bà Nguyệt là để mua đất xây nhà, là không đủ cơ sở vì giữa chị B, chị T, bà Nguyệt, chị Chi và Ah Lộc có mối quA hệ thân thiết với Nu.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của Ah Ngô Hữu Lộc với tư cách người làm chứng theo quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vì người làm chứng là một trong những chủ thể tham gia vào Tố tụng dân sự, góp phần làm sáng tỏ vụ án dân sự. Tuy nhiên tại đơn trình bày ý kiến (bl 323), biên bản xác minh (bl 327), đơn trình bày (bl 271) của Ah Ngô Hữu Lộc không thống nhất mâu thuẫn với lời khai của những người làm chứng khác, do đó lời khai của Ah Ngô Hữu Lộc không đảm B tính khách quA, đồng thời Ah Ngô Hữu Lộc không phải là đương sự trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giao dịch không có thực, dù về hình thức thể hiện như là một giao dịch. Do đó, giao dịch giả tạo sẽ không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, trong trường hợp này các bên tham gia giao dịch nhằm để chị B, Ah L trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho bà N, bà D, chị C, bà T, chị N, chị N, chị E, chị B nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa chị B, Ah L với chị T là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019 giữa chị B, Ah L với chị T là giả tạo nhằm mục đích trốn tránh trách

nhiệm trả nợ, trách nhiệm thi hành án theo điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị Nguyễn Thị Ngọc B, chị Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu C kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của các Luật sư B về quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn sửa án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-3-2019 giữa chị B, Ah L và chị T có hiệu lực là không có căn cứ chấp nhận.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu C khởi kiện của bà N, bà D, chị C, bà T, chị N, chị N, chị E, chị B đối với chị B, Ah L và chị T là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận yêu C kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc B và chị Nguyễn Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án N dân huyện C T, tỉnh Tây N. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự Pc thẩm: Chị Nguyễn Thị Ngọc B và chị Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải án phí theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1, 2 Điều 228; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 407, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu C kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc B và chị Nguyễn Thị T.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 10-9-2020 của Tòa án N dân huyện C T, tỉnh Tây N.

3. Chấp nhận yêu C khởi kiện của bà N, bà D, chị C, bà T, chị N, chị N, chị E, chị B đối với chị B, Ah L và chị T.

Tuyên bố: Hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 406,8m² giữa chị Nguyễn Thị Ngọc B, Ah Nguyễn Văn L với chị Nguyễn Thị T lập ngày 19/3/2019 tại UBND xã Biên G đã được chứng thực số 22 quyền số 01/2019-SCT/HĐGD vô hiệu.

Tuyên xử về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc chị Nguyễn Thị T trả lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc B và Ah Nguyễn Văn L diện tích đất 406,8m² (trong đó có 400 m² đất ở, 6,8m² đất cây lâu năm) thuộc thửa 618, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Bến C, xã Biên G, huyện C T, tỉnh Tây N có giấy chứng nhận QSDĐ số CS02648 cấp ngày 05/4/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây N cấp cho chị Nguyễn Thị T đứng tên.

Đất có tứ cận: Đông giáp đường Rạch Tre 6 mét; Tây giáp thửa 125 là 6 mét; Nam giáp thửa 123 là 68,12 mét, Bắc giáp thửa 119 là 67,66 mét. Trị giá đất theo giá Nhà nước 317.703.200 đồng. Buộc chị T trả lại tài sản, công trình kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Ngọc B, Ah Nguyễn Văn L gồm có: Một căn nhà xây tường thuộc nhà cấp 3, có một tầng trệt và một tầng lầu, có công trình phụ kèm theo diện tích mỗi tầng 125m² nền gạch men, xây dựng năm 2018; trị giá nhà 1.205.000.000 đồng; Một mái hiên lợp Tol diện tích 48m² trị giá 13.872.000 đồng; Hàng rào trước cổng cao 2,1 mét, hàng rào song sắt tất cả 32 m² trị giá 29.696.000 đồng; Một sân gạch Prime là 72 m² trị giá 35.856.000 đồng; Một giếng khoA trị giá 2.500.000 đồng.

Ghi nhận chị T không yêu C gì đối với Ah L, chị B về nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

4. Lệ phí thẩm định và định giá: Các nguyên đơn tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng. (ghi nhận bà N đại diện đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ah Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Ngọc B và chị Nguyễn Thị T phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C T hoàn trả lại cho bà Võ Thị N số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo 2 biên lai số 0006554 ngày 13/12/2019 và số 0007223 ngày 03/7/2020; hoàn trả cho bà Phạm Thị Hồng C số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006555 ngày 13/12/2019; hoàn trả cho chị Nguyễn T N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006553 ngày 13/12/2019; hoàn trả cho chị Nguyễn Thị E số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006551 ngày 13/12/2019; trả cho chị Lê Thị Ngọc B số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006550 ngày 13/12/2019; hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Hồng N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006552 ngày 13/12/2019.

6. Án phí dân sự Pc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự Pc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng chị B đã nộp theo biên lai thu số 0007522 ngày 23-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C T, tỉnh Tây N.

Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự Pc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng chị B đã nộp theo biên lai thu số 0007586 ngày 07-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C T, tỉnh Tây N.

7. 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 C 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 của 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Sơn-Trần Tuấn Vũ

Nguyễn Văn Bình

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây N;
- TAD huyện C T;
- CCTHADS huyện C T;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Bình

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Tuyên

