| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 15/2021/DS-PT
Ngày: 15 – 01 - 2021
V/v tranh chấp: Đòi tài sản; 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 Nguyễn Văn Tông

*Các Thẩm phán*: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị An Tiên

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trung Hiếu, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số: 302/2020/TLPT-DS về việc "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Anh S, sinh năm 1978; chị Th, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Số nhà 91, tổ 17, ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Anh Hồ Văn T, sinh năm 1984; chị Ngô Thị Ngọc A, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số nhà 93, tổ 17, ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền 13-8-2020, có mặt).

*2. Bị đơn*: Ông C, sinh năm 1945; địa chỉ: Số nhà 12, tổ 02, ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Anh An, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 14, tổ 22, ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2020, có mặt)

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

3.1. Chị Đặng Kim N, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 27, ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Anh An, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 14, tổ 22, ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2020, có mặt)

3.2. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Ngọc H (Đũng), sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; địa chỉ: Số nhà 93, tổ 17, ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Anh Hồ Văn T, sinh năm 1984; chị Ngô Thị Ngọc A, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số nhà 93, tổ 17, ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 13/8/2020, có mặt)

*4. Người kháng cáo:* Anh S, chị Th, chị Đặng Kim N, bà Nguyễn Ngọc H.

*5. Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2020 và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Ngô Thị Ngọc A trình bày:*

Năm 2014, bà Nguyễn Ngọc H là mẹ ruột của chị Đặng Kim N đang cần tiền nên có ý định chuyển nhượng phần đất diện tích diện tích 3.335 $m^2$ thửa đất số 2961 tờ bản đồ số 1 do chị N đứng tên quyền sử dụng với số tiền 150.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị M đồng ý mua nhưng hai bên thống nhất cấn trừ nợ bà H nợ bà M là 70.000.000 đồng, bà M giao thêm 80.000.000 đồng. Bà H nợ bà M rất nhiều tiền nhưng do bà H đang cần tiền nên không thể cấn trừ hết số nợ mà bà H nợ bà M được. Bà M già yếu và mong muốn tặng cho vợ chồng chị Th anh S nên bà M để cho anh S, chị Th đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng. Anh S có đến xem đất, khi đến xem đất thì thấy đất đang trồng lúa, bà H nói ông Cu trồng lúa. Ngày 21/02/2014 hai bên thống nhất ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng số 02 tọa lạc tại huyện GD, tỉnh Tây Ninh, phía chị N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây ghi tắt là GCNQSDĐ) để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; tại Văn phòng C chứng bà M, chị Th, anh S

giao cho chị N và ba mẹ chị N số tiền 40.000.000 đồng, sau đó về nhà thì bà M giao cho ông C (ba ruột chị N) số tiền 40.000.000 đồng. Đến ngày 19/8/2014 anh S, chị Th được cấp GCNQSDĐ theo quy định và được điều chỉnh biến động thành diện tích 3.336,9 $m^2$ thửa 164 tờ bản đồ số 13. Do nhà cách xa đất và không có nhu cầu sử dụng nên anh S, chị Th để ông Cu sử dụng trồng cây hoa màu, thỉnh thoảng anh S chị Th có đến đất. Đầu năm 2020 anh S, chị Th phát hiện ông Cu trồng cây nhãn trên đất nên nói với bà H thì bà H yêu cầu Sng tên lại cho chị N để chị N vay tiền N hàng rồi trả lại tiền cho anh S, chị Th, bà M. Anh S, chị Th không đồng ý nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết Sau đó khởi kiện đến Tòa án. Nay A chị yêu cầu ông Cu trả lại cho anh S, chị Th phần đất diện tích 3.336,9 $m^2$ thửa 164 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Anh S, chị Th đồng ý trả tiền cây nhãn trên đất cho ông Cu theo quy định. Anh S, chị Th không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh chị và chị N, nếu trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thì anh chị yêu cầu giải quyết hậu quả, buộc bà H, chị N trả tiền theo giá thị trường.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh An trình bày:*

Ông C là ông nội của chị Đặng Kim N. Năm 2012 ông Cu tặng cho chị N phần đất diện tích 3.335 $m^2$ thửa đất số 2961 tờ bản đồ số 1 để chị N đứng tên để tiện vay vốn N hàng trang trải chi phí học tập, hợp đồng tặng cho không ghi điều kiện. Sau khi tặng cho thì ông Cu vẫn tiếp tục quản lý sử dụng, canh tác. Đến năm 2020, anh S, chị Th yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TM giải quyết thì ông Cu mới biết chị N chuyển nhượng phần đất này cho anh S, chị Th. Ông Cu hỏi chị N thì chị N nói chỉ bán để làm tin vay mượn tiền giữa bà H (mẹ chị N) và bà M (mẹ chị Th, anh S). Nếu anh S, chị Th cho rằng mua đất hợp pháp thì phải yêu cầu giao đất từ năm 2014 chứ không để đến năm 2020 khi ông Cu đã trồng cây nhãn trên đất mới xảy ra tranh chấp. Ông Cu không đồng ý theo yêu cầu của anh S, chị Th do đất là của chị N nên ông sử dụng. Ông Cu không tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị N.

*Đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Kim N – anh An trình bày:*

Năm 2012, ông Cu tặng cho chị N một phần đất diện tích 3.335 $m^2$ thửa đất số 2961 tờ bản đồ số 1 để chị N đứng tên để tiện vay vốn N hàng trang trải chi phí học tập. Nhưng từ khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N không sử dụng đến, chưa cầm cố, thế chấp cho ai để vay tiền. Chị N được biết bà Nguyễn Ngọc H – mẹ ruột của chị N có nợ tiền của bà Nguyễn Thị M – mẹ chị Th, anh S nhưng chị N không biết nợ bao nhiêu. Khoảng tháng 02/2014, bà H có nhu cầu vay thêm bà M 150.000.000 đồng thì bà M nói cần thế chấp tài sản nên bà H mới nhờ chị N thế chấp phần đất ông Cu tặng cho chị N để làm tin nhưng lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào trả tiền thì bà M sẽ chuyển nhượng đất lại cho chị N. Chị N ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao GCNQSDĐ cho bà M, anh S, chị Th giữ. Nhưng từ khi ký hợp đồng chuyển

nhượng cho đến nay thì bà M, anh S, chị Th không cho bà H, chị N mượn số tiền 150.000.000 đồng. Chị N yêu cầu bà M, anh S, chị Th trả lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N nhưng bà M, anh S, chị Th cố tình né trA nói đã làm mất Hợp đồng chuyển nhượng và tự ý Sng tên quyền sử dụng đất cho anh S, chị Th. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để làm tin chứ chị N không nhận tiền từ bà M, anh S, chị Th do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ là hợp đồng giả cách để bà M cho bà H vay mượn tiền. Chị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh S, chị Th do đây chỉ là hợp đồng làm tin để vay mượn nợ giữa bà H và bà M.

*Bà Nguyễn Ngọc H trình bày*: Bà có quen biết bà M, bà có vay mượn tiền bà M từ năm 2007 với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 9%/tháng. Bà có trả tiền cho bà M. Đến năm 2010 chốt nợ, bà còn nợ bà M 60.000.000 đồng tiền lãi và 50.000.000 đồng tiền nợ gốc. Đến tháng 6/2013 bà M chốt nợ lại, bà nợ bà M 240.000.000 đồng, bà trả 160.000.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng. Khi vay mượn tiền, bà có viết vào sổ nợ do bà M giữ. Bà M hứa cho bà vay thêm số tiền 150.000.000 đồng nhưng phải giao giấy đất cho bà M giữ. Các khoản nợ ghi trong giấy nợ do bà M cung cấp là chữ viết của bà nhưng đây là khoản tiền lãi. Do chị N – con gái của bà có một phần đất do ông Cu tặng cho nên bà bàn bạc với chị N đồng ý giao giấy đất cho bà M giữ. Bà M nói ký hợp đồng C chứng tạm bán đất cho bà M, chị N không đồng ý nhưng Sau đó bà M gặp chị N và bà đòi tự tử nên chị N nói tin tưởng bà M sẽ cho bà mượn tiền thêm nên chị N đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký thì bà M nói không đủ tiền để cho bà mượn. Bà và chị N đến nhà bà M nói nếu không cho mượn tiền thêm thì trả lại giấy đất thì bà M nói làm lạc mất. Bà xác định không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà yêu cầu anh S, chị Th trả lại đất cho chị N, bà đồng ý trả cho bà M số tiền 80.000.000 đồng còn nợ bà M.

*Ông Đặng Văn C trình bày*: Ông C không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị Th và chị N. Ông không nhận bất kỳ khoản tiền nào của anh S, chị Th. Ông không có ý kiến, không tranh chấp trong vụ án này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 105, 124, 131, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S chị Th đối với ông C về *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Kim N đối với anh S, chị Th về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Kim N và anh S, chị Th là vô hiệu.

Buộc chị Đặng Kim N và bà Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị M, anh S, chị Th số tiền 196.796.850 (*một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận chị Đặng Kim N, ông C không tranh chấp về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

3. Chi phí tố tụng:

Anh S, chị Th phải chịu chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. (đã nộp tạm ứng đủ)

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 14/10/2020, anh S, chị Th kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và chị N.

Ngày 14/10/2020, chị Đặng Kim N kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, chị N không có nghĩa vụ liên đới với bà H trả tiền cho anh S, chị Th, bà M.

Ngày 14/10/2020, bà Nguyễn Ngọc H kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, bà H không đồng ý trả số tiền 196.796.850 đồng, bà H đồng ý trả 70.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật quy định.

Ngày 30/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật: Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Kim N với anh S, chị Th vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay mượn giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Ngọc H nhưng phần quyết định có Si sót như sau:

+ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Số nợ không liên quan đến chị Đặng Kim N nhưng buộc chị N và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho bà M, anh S, chị Th số tiền 196.796.850 đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị N.

+ Không tuyên chị N được quyền sử dụng diện tích đất 3.336,9 $m^2$ thửa số 164, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh S, chị Th, chị Đặng Kim N, bà Nguyễn Ngọc H giữ nguyên kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị.

- Kiểm sát viên đề nghị:

+ Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H, chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Kim N, không chấp nhận kháng cáo của anh S, chị Th.

+ Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh.

+ Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Buộc bà H trả bà M, anh S, chị Th số tiền 70.000.000 đồng, liên đới cùng chị N trả số tiền 80.000.000 đồng và lãi theo quy định. Tuyên về quyền sử dụng đất của chị Đặng Kim N.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 3.336,9 $m^2$, thửa số 164, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

- Bắc giáp đất ông Thum, dài 51,79 m.

- Nam giáp đường đất, dài 47,89 m.

- Đông giáp đường đất, dài 63,59 m.

- Tây giáp đất ông Lê Văn Tửng, dài 71,10 m.

Phần đất trên có nguồn gốc của ông C tặng cho chị Đặng Kim N vào năm 2012. Chị N được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ ngày 25/7/2012 có số phát hành BL 357966, số vào sổ CH02719, diện tích 3335 $m^2$, thửa đất số 2961, tờ bản đồ số 01.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2014, chị Đặng Kim N chuyển nhượng cho anh S, chị Th, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, pH thức thanh toán: Tự thỏa thuận.

Ngày 19/8/2014, anh S, chị Th được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ có số phát hành BU 800457, số vào sổ CH00478, diện tích 3336,9 $m^2$, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Kim N với anh S, chị Th, thấy rằng các bên trình bày không thống nhất, có mâu thuẫn với nhau, thể hiện như sau:

[2.1] Theo nguyên đơn anh S, chị Th và bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M là người mua đất nhưng cho con là anh S, chị Th đứng tên nhận chuyển nhượng, với số tiền 150.000.000 đồng, nhưng cấn trừ nợ bà H nợ bà M là 70.000.000 đồng, bà M giao thêm 80.000.000 đồng. Tại Văn phòng C chứng, bà M, chị Th, anh S giao

cho chị N và ba mẹ chị N số tiền 40.000.000 đồng, sau đó về nhà thì bà giao cho ông Đặng Văn C (ba ruột chị N) số tiền 40.000.000 đồng.

Tại Biên bản đối chất ngày 14/9/2020, anh S khai lần thứ 2 giao 40.000.000 đồng đồng tại nhà và cấn trừ 12.000.000 đồng tiền hụi vào tiền vợ chồng anh chị mua đất. Tổng số tiền vợ chồng anh S, chị Th giao bà H, chị N là 92.000.000 đồng, số tiền còn lại 58.000.000 đồng là cấn trừ nợ giữa bà M với bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020, chị Ngô Thị Ngọc A (đại diện nguyên đơn) lại khai giao lần đầu tại bến xe GD cho chị N.

Anh S, chị Th được cấp GCNQSDĐ, do nhà cách xa đất và không có nhu cầu sử dụng nên anh S, chị Th để ông Cu sử dụng trồng cây hoa màu. Đầu năm 2020, anh S, chị Th phát hiện ông Cu trồng cây nhãn trên đất nên khởi kiện yêu cầu ông Cu trả đất.

[2.2] Theo bị đơn ông C trình bày: Ông C không biết việc chuyển nhượng đất, ông sử dụng phần đất tranh chấp liên tục từ trước khi tặng cho chị N cho đến nay. Năm 2016, ông trồng 126 cây nhãn trên đất nhưng không có ai tranh chấp.

[2.3] Theo chị Đặng Kim N trình bày: Chị N biết mẹ ruột là bà Nguyễn Ngọc H có nợ tiền của bà M. Khoảng tháng 02/2014, bà H có nhu cầu vay thêm bà M 150.000.000 đồng, bà M nói phải thế chấp tài sản nên bà H mới nhờ chị N thế chấp phần đất ông C tặng cho chị N để làm tin nhưng lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào trả tiền thì bà M sẽ chuyển nhượng đất lại cho chị N. Chị N ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, anh S, chị Th giữ. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì bà M, anh S, chị Th không cho bà H, chị N vay số tiền 150.000.000 đồng.

[2.4] Theo bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Bà H có vay tiền bà M từ năm 2007 đến tháng 6/2013 bà M chốt nợ lại, nợ bà M 240.000.000 đồng, bà trả 160.000.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng. Bà M hứa cho bà vay thêm số tiền 150.000.000 đồng nhưng phải giao giấy đất cho bà M giữ. Do chị N – con gái của bà có một phần đất do ông C tặng cho nên bà bàn bạc với chị N đồng ý giao giấy đất cho bà M giữ. Bà M nói ký hợp đồng C chứng tạm bán đất cho bà M, chị N đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký thì bà M nói không đủ tiền để cho vay. Bà và chị N đến nhà bà M nói nếu không cho vay tiền thêm thì trả lại giấy đất thì bà M nói làm lạc mất. Bà xác định không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ Hợp đồng chuyển nhượng đất.

[3] Xét kháng cáo của anh S, chị Th, chi Đặng Kim N, bà Nguyễn Ngọc H, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2014, chị Đặng Kim N chuyển nhượng cho anh S, chị Th, ghi tại Điều 2: Giá chuyển nhượng và pH thức thanh toán, như sau:

1. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng.

2. PH thức thanh toán: tự thỏa thuận.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Bà Nguyễn Thị M, anh S, chị Th khai giao tiền cho ông C, chị N, mỗi người 40.000.000 đồng, tổng cộng 80.000.000 đồng, nhưng không cung cấp chứng cứ giao nhận tiền.

Anh S, chị Th được cấp GCNQSDĐ vào năm 2014 nhưng hai bên không thực hiện việc giao nhận đất, ông Cu sử dụng đất liên tục từ trước khi tặng cho chị N, sau đó năm 2016 ông Cu trồng nhãn trên đất cũng không có ai ngăn cản.

Bà H, chị N thừa nhận ký tên chuyển nhượng đất để cho bà M cho vay số tiền 150.000.000 đồng nhưng sau khi ký tên chuyển nhượng thì bà M không có cho vay đồng nào.

Từ cơ sở trên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2014, chị Đặng Kim N chuyển nhượng cho anh S, chị Th vô hiệu do giả tạo là có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập; khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông C đang sử dụng đất nên bên nhận chuyển nhượng không phải trả. Ông C không tranh chấp gì về việc chị Đặng Kim N đã đứng tên GCNQSDĐ nên tiếp tục giao chị N được quyền sử dụng diện tích đất 3.336,9 $m^2$ thửa số 164, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

Giao dịch dân sự bị che dấu là hợp đồng vay tài sản. Theo bà H trình bày là chị N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để cho bà M cho vay số tiền 150.000.000 đồng nhưng bà M không có cho vay. Bà M, anh S, chị Th khai là mua đất, không có cho vay, khi mua đất có cấn trừ số tiền 70.000.000 đồng bà H nợ bà M.

Theo đơn kháng cáo ngày 14/10/2020, bà Nguyễn Ngọc H chấp nhận trả số tiền nợ 70.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật quy định nên cấp phúc thẩm ghi nhận.

Số tiền bà H vay 70.000.000 đồng, bà M khai lãi suất 3%/tháng, bà H khai lãi suất 9%/tháng. Do hai bên không thống nhất mức lãi suất vay thì áp dụng lãi suất cơ bản do N hàng Nhà nước C bố tại thời điểm trả nợ.

Số tiền 70.000.000 đồng, lãi suất cơ bản là 9%/năm, số tiền lãi tính từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đất 21/02/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2020 là 41.632.500 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 111.632.500 đồng. Bà H phải trả cho bà M số tiền 111.632.500 đồng.

Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm giải quyết các kháng cáo như sau:

Không chấp nhận kháng cáo của anh S, chị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2014, chị Đặng Kim N chuyển nhượng cho anh S, chị Th vô hiệu.

Chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Kim N, sửa một phần Bản án sơ thẩm, chị N không có nghĩa vụ liên đới với bà H trả tiền cho anh S, chị Th, bà M, bởi lẽ tiền vay là bà H vay bà M.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H không đồng ý trả số tiền 196.796.850 đồng. Bà H đồng ý trả 70.000.000 đồng và tiền lãi theo pháp luật.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, thấy rằng khi xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với anh S, chị Th là giả tạo nhưng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo lại xác định việc chuyển nhượng đất là có thật để lấy giá trị đất tại thời điểm xét xử, gía trị đất tăng thêm để tính bồi thường thiệt hại là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo, đồng thời tuyên cho chị N được quyền sử dụng diện tích đất 3.336,9 $m^2$ thửa số 164, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Chị N được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp GCNQSDĐ theo bản án này.

[4] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu là 5.581.600 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của anh S, chị Th về việc đòi lại tài sản không được chấp nhận anh S, chị Th phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của chị N được chấp nhận nên anh S, chị Th phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Chị N không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh S, chị Th phải chịu 300.000 đồng; chị N, bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, 131, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/10/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận kháng cáo của anh S, chị Th.

Chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Kim N.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc H.

Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, chị Th đối với ông C về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Kim N đối với anh S, chị Th về yêu cầu "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2014 giữa chị Đặng Kim N và anh S, chị Th đối với diện tích đất 3336,9 $m^2$, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Chị Đặng Kim N được quyền sử dụng diện tích đất 3.336,9 $m^2$ thửa số 164, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Chị Đặng Kim N đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/8/2014, có số phát hành BU 800457, số vào sổ CH00478, diện tích 3336,9 $m^2$, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 13 cho anh S, chị Th đứng tên.

Bà Nguyễn Ngọc H trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền vốn vay và lãi là 111.632.500 đồng (một trăm mười một triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng:

Anh S, chị Th phải chịu chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Ghi nhận anh S, chị Th đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 5.581.600 đồng.

Anh S, chị Th phải chịu 600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh S chị Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004564 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, anh S chị Th còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

Chị Đặng Kim N không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh S, chị Th phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận anh S, chị Th đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005148 ngày 15/10/2020 Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC.

Chị Đặng Kim N, bà Nguyễn Ngọc H không phải chịu.

Hoàn trả cho chị N 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004989 ngày 03/9/2020 và biên lai thu số 0005150 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005149 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hA án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. DMC;
- Chi cục THADS h DMC;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Nguyễn Văn Tông**