TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 154/2024/DS-PT
Ngày: 29-3-2024
V/v Tranh chấp về đòi lại tài sản là QSDĐ; yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ vô hiệu; quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

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 Phạm Văn Tâm.

- *Các Thẩm phán:* bà Phạm Thị Hồng Vân; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 547/2023/TLDS-PT, ngày 27 tháng 11 năm 2023. Về: "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất, vay tài sản''

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/ST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Trần Văn T, sinh năm 1984; vắng mặt.

1.2. Chị Trần Thị N, sinh năm 1973; vắng mặt.

Anh T, chị N1 cùng địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

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

3.1. Chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1992, cư trú tại: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp cho chị Y:

- Chị Phạm Thị Kim D, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15-3-2024).

3.2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; Tổ 22, ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Phòng C1 tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Số B, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N2, chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng Tạ Thị Kim H1.

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường H, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn L, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 22-02-2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim V trình bày:

Ngày 30-11-2020, chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y là con gái của bà có ký hợp đồng tặng cho bà 01 phần đất có diện tích 2.066,70 m^2, thuộc thửa số 698, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng. Đến ngày 22-02-2022, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN: CS 08659 với diện tích đo đạc lại thực tế là 1.530,1 m^2, thuộc thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39. Nguồn gốc phần đất này là do chị Y nhận chuyển nhượng từ anh Trần Văn T và bà đứng tên đất nhưng anh T cùng với chị ruột của anh T là chị Trần Thị N đang quản lý, sử dụng đất này. Bà đã nhiều lần yêu cầu anh T và chị N trả lại phần đất trên nhưng anh T và chị N không thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu anh T và chị N phải trả diện tích đất 1.530,1 m^2, thuộc thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 như trên cho bà được quyền quản lý, sử dụng.

Ngày 24-7-2023, bà có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và bà có văn bản trình bày ý kiến là bà đồng ý tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với chị Y, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Y với bà theo như yêu cầu của anh T nhưng bà không đồng ý trả lại đất theo như yêu cầu của chị N vì thực tế bà không có quyền sử dụng đối với đất này. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Anh Trần Văn T trình bày:

Ngày 15-8-2020, anh có vay của chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y số tiền 430.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 02 năm và mục đích vay để trả nợ cho anh T1. Khi vay hai bên không làm giấy nợ nhưng để đảm bảo cho khoản vay trên ngày 15-8-2020 anh với chị Y có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh công chứng với số 1683, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 608,6 m^2, thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS 06498(CN) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh đứng tên ngày 25-11-2019. Sau đó, do anh không có tiền trả lãi nên chị Y đã tính tiền lãi mà anh còn nợ của 07 tháng với tổng số tiền là 140.000.000 đồng và anh có vay thêm nhiều lần của chị Y với tổng số tiền là 160.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng nhưng anh không nhớ rõ cụ thể thời gian vay các lần tiền này nhưng trong năm 2020. Khi nợ số tiền trên thì hai bên không có làm giấy nợ ngày 11-9-2020 anh tiếp tục ký HĐCNQSDĐ được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) công chứng với số 1652, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với:

- Phần đất có diện tích 599,9 m^2, thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 06501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh đứng tên ngày 27-11-2019.

- Phần đất có diện tích 858,2 m^2, thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS 06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh đứng tên ngày 27-11-2019.

Đến khoảng cuối năm 2020, anh với chị Y có thỏa thuận bằng miệng là anh nhờ chị Y cho ứng trước số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục gộp giấy đất của 03 thửa đất trên mà anh đã ký chuyển nhượng cho chị Y để thành 01

giấy đất chung. Vì vậy, tổng cộng anh đã vay của chị Y số tiền là 430.000.000 đồng + 300.000.000 đồng + 30.000.000 đồng = 760.000.000 đồng.

Đến ngày 11-9-2020, do đất chưa gộp lại được thành 01 thửa đất chung nên anh với chị Y có thỏa thuận viết giấy tay chốt lại nợ gốc và lãi mà anh còn nợ chị Y là 1.000.000.000 đồng, trong đó gốc là 760.000.000 đồng và lãi là 240.000.000 đồng nên chị Y đồng ý nhận phần đất có diện tích ngang 12 mét, dài hết đất là phần đất phía sau của phần đất mà chị N đang ở để khấu trừ nợ này. Tuy nhiên, sau khi chị Y đứng tên giấy đất đã gộp lại của 03 phần đất trên với tổng diện tích đất 2.066,70 m^2, thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 39. Ngày 30-11-2020, chị Y lại ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐTCQSDĐ) được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng với số 2413, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD cho mẹ ruột của chị Y là bà Nguyễn Thị Kim V. Hiện trên phần đất này có căn nhà tường cấp 4 cùng với các tài sản của chị ruột anh là chị Trần Thị N do chị N được cha mẹ anh cho phần đất này từ năm 1999 cho đến nay. Sau đó, anh có trả lại cho chị Y được 200.000.000 đồng là tiền vay gốc.

Nay nhận thấy việc anh ký chuyển nhượng đất cho chị Y là nhằm mục đích để đảm bảo hợp đồng vay tiền của chị Y. Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng như sau:

- HĐCNQSDĐ ngày 15-8-2020 giữa anh với chị Y được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng;

- HĐCNQSDĐ ngày 11-9-2020 giữa anh với chị Y được Văn phòng C2 ;

- HĐTCQSDĐ ngày 30-11-2020 giữa chị Y với bà V được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng đối với các phần đất như trên.

Đồng thời, anh đồng ý trả lại số tiền vay gốc mà anh còn nợ của chị Y là 560.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 11-9-2020 (là ngày anh giao cho chị Y giấy đất để hai bên chốt nợ lại) với mức lãi suất 10%/năm cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án. Bên cạnh đó, anh đồng ý trả lại diện tích đất 746,8 m^2 mà chị N đã yêu cầu do đất này là cha mẹ của anh đã cho chị N từ năm 1999 và anh không yêu cầu giải quyết các tài sản có trên đất này cũng như không yêu cầu giải quyết diện tích đất tăng hay giảm so với giấy đất được cấp. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Chị Trần Thị N trình bày:

Cha của chị là ông Trần Văn C (sinh năm 1937, chết ngày 26-10-2014) và mẹ của chị là bà Trà Thị R (sinh năm 1944, chết ngày 06-7-2015). Cha mẹ của chị chung sống có 07 người con gồm: Trần Thị Q, Trần Thị N3, Trần Thị N, Trần Thị T2, Trần Thị N4, Trần Thị T3 và Trần Văn T. Khi chung sống cha mẹ

của chị có phần đất khoảng 50 cao tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh do mẹ chị đứng tên. Vào năm 1999, cha mẹ chị có nói chia bằng miệng cho chị 01 phần đất có diện tích khoảng 746,8 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh nên đến năm 2000 chị xây dựng căn nhà tường cấp 4 để ở trên phần đất này cùng với chồng là anh Nguyễn Văn H cho đến nay.

Sau khi cha mẹ của chị chết thì các chị em của chị muốn thống nhất làm nhanh thủ tục phân chia thừa kế đối với phần đất của cha mẹ để lại nên ngày 12-10-2019 các anh chị em của chị có lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã P, huyện G chứng thực và các chị em chị thống nhất giao cho anh T đứng tên đất này với điều kiện là anh T sẽ có nghĩa vụ ký tách thửa đất đối với phần đất mà cha mẹ của chị đã chia cho chị như trên để chị đứng tên. Việc thỏa thuận anh T có nghĩa vụ tách đất này cho chị chỉ nói bằng miệng mà không có làm giấy tờ nhưng được tất cả chị em của chị đều biết. Tuy nhiên, sau khi đứng tên đất này thì anh T không tách đất cho chị mà lại đi vay tiền của chị Y và ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho chị Y. Đến khoảng tháng 9-2020, chị Y vào đất này để cắm bản bán đất nên chị mới phát hiện sự việc anh T ký chuyển nhượng đất cho chị Y và chị có xảy ra tranh chấp với chị Y. Cuối tháng 11-2020, các anh chị em của chị cùng thống nhất cho anh T bán phần đất có căn nhà thờ phía trong đất đang tranh chấp cho anh T4 với giá là 2.000.000.000 đồng để anh T trả nợ cho người khác và làm giấy đất lại đối với phần đất của chị. Sau đó, chị Y có đưa giấy đất cho chị để đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G hỏi thủ tục tách thửa đất thì được trả lời không tách đất được do không đủ diện tích tách thửa. Vì vậy, ngày 27-11-2020, tại nhà của chị thì chị Y có viết giấy tay cam kết sẽ tách thửa đất để trả lại cho chị với diện tích tạm tính là ngang 25 mét, dài 16 mét theo cọc đã cắm sẵn với người làm chứng là anh Lê Minh D1 và anh Phạm Tuấn A1 ký tên. Đến ngày 30-11-2020, chị Y lại ký HĐTCQSDĐ đối với thửa đất số 698 (nay là thửa đất số 774) cho mẹ ruột của chị Y là bà V, trong đó có phần đất mà chị Y đã đồng ý trả lại cho chị như trên.

Nay chị yêu cầu bà V, chị Y và anh T phải trả lại cho chị được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 746,8 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, nêu trên, chị không yêu cầu giải quyết các tài sản có trên đất này của vợ chồng chị cũng như không yêu cầu giải quyết diện tích đất tăng hay giảm so với giấy đất được cấp. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y là anh Trần Minh T5 trình bày:

Ngày 15-8-2020, chị Y có cho anh T vay số tiền 430.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng với thời hạn trả nợ là 02 năm nhằm mục đích trả tiền nợ cho anh T1 như anh T đã trình bày. Khi vay tiền hai bên không làm giấy nợ nhưng hai bên thống nhất để đảm bảo cho việc trả số tiền vay này thì anh T có thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 608,6 m^2, thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T, chi nhánh huyện G không thực hiện đăng bộ việc thế chấp quyền sử dụng đất của cá nhân với cá nhân nên chị Y và anh T thỏa thuận ký HĐCNQSDĐ được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 15-8-2020 đối với thửa đất số 180 để đảm bảo cho khoản vay trên.

Đến ngày 11-9-2020 anh T tiếp tục vay của chị Y số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng và thời hạn trả nợ là 02 năm nhằm mục đích trả nợ cũng như làm ăn. Khi vay tiền hai bên không làm giấy nợ nhưng anh T có làm giấy xác nhận bán nhà đất và nhận tiền vào ngày 11-9-2020 và đồng thời, hai bên có ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 630, 631 như trên được Văn phòng C2 cùng ngày 11-9-2020 để đảm bảo cho khoản vay này.

Sau khi nhận được tổng số tiền vay là 430.000.000 đồng + 1.000.000.000 đồng = 1.430.000.000 đồng thì anh T không trả tiền lãi và gốc cho chị Y.

Do không có điều kiện trả nợ nên trong khoảng tháng 9, 10-2020 anh T thỏa thuận miệng với chị Y là phần diện tích đất khoảng 500 m^2 (ngang 25 mét x dài 16 mét) anh T nói để tặng cho lại chị N là chị ruột của anh T và phần diện tích đất còn lại nằm trong tổng diện tích của 03 thửa đất trên giao cho chị Y để trừ vào số tiền mà anh T đã nợ chị Y. Cho nên hai bên có lập thêm 02 hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 11-9-2020 nhưng hợp đồng đặt cọc ghi sai tháng là tháng 8-2020 mà thực tế là tháng 9-2020. Sau đó, chị Y đi đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản với đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và trong quá trình cấp giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã gộp các thửa đất 180, 630, 631 như trên thành thửa đất số 698, tờ bản đồ số 39 với diện tích 2.066,7 m^2, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh nên ngày 27-10-2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS 07418 cho chị Y được đứng tên đối với thửa đất số 698.

Ngày 27-11-2020, anh T có ra Văn phòng Công chứng Phạm Mộng Hồng L1 để ký bán đất có nhà thờ cho anh T4 và anh T có trả trực tiếp cho chị Y số tiền vay gốc 50.000.000 đồng và còn lại số tiền vay gốc 150.000.000 đồng thì anh T cho anh Huỳnh Hoàng P (Tí), anh Lê Minh D1 và anh Lê Minh T6 vay

nên anh T cấn trừ tiền vay này của họ sang cho chị Y nên chị Y cũng đồng ý việc cấn trừ nợ này. Tuy nhiên, do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G nói không thể tách thửa đất cho chị N được nên ngày 27-11-2020 chị Y với chị N có ký giấy tay là chị Y đồng ý cam kết tách diện tích đất nhà cho chị N. Do phần đất tách cho chị N không đủ diện tích tách thửa tối thiểu nên chị Y quyết định sang tên thửa đất số 698 cho mẹ ruột của chị Y là bà V đứng tên để bà V thực hiện việc tách thửa đất theo hình thức mẹ tặng cho con. Nên ngày 30-11-2020 chị Y và bà V có ký HĐTCQSDĐ với diện tích 2.066,7 m^2, thuộc thửa đất số 698 được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng. Trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký để cấp GCNQSDĐ cho bà V thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh thửa đất số 698 trên thành thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 với diện tích 1.530,1 m^2 theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng. Đến ngày 22-02-2022, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CS 08659 đối với thửa đất số 774 như trên. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện được việc tách thửa đất và cũng không thống nhất được với nhau về phương án án giải quyết nợ nên bà V đã khởi kiện anh T và chị N để được nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hiện anh T đang còn nợ chị Y số tiền nợ gốc 430.000.000 đồng vay ngày 15-8-2020 và 1.000.000.000 đồng vay ngày 11-9-2020, tổng cộng là 1.430.000.000 đồng nhưng anh T đã trả cho chị Y được 200.000.000 đồng nên anh T còn nợ lại chị Y là 1.430.000.000 đồng – 200.000.000 đồng = 1.230.000.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh từ ngày vay cho đến nay.

Nay chị Y đồng ý tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 15-8-2020, ngày 11-9-2020 đều giữa chị Y với anh T và HĐTCQSDĐ ngày 30-11-2020 giữa chị Y với bà V là vô hiệu. Đồng thời, chị Y yêu cầu anh T phải trả:

- Tiền nợ gốc: 1.230.000.000 đồng.

- Tiền lãi trên nợ gốc 230.000.000 đồng chưa trả tính từ ngày 15-8-2020 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án với lãi suất 20%/năm. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện cho chị Y chỉ yêu cầu tính lãi suất 10%/năm.

- Tiền lãi trên nợ gốc 1.000.000.000 đồng chưa trả tính từ ngày 11-9-2020 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án với lãi suất 10%/năm.

Bên cạnh đó, chị Y không đồng ý trả lại cho chị N phần đất có diện tích khoảng 746,8 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh vì quyền sử dụng đất này là của anh T và anh T đã thế chấp cho chị Y để bảo đảm cho khoản vay nên nếu anh T đồng ý trả lại đất này cho chị N thì chứng tỏ là các bên đang có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm không còn tài sản để đảm bảo trả đủ số tiền nợ cho chị Y.

Hiện bản chính GCNQSDĐ đối với phần đất tranh chấp mà bà V đang đứng tên thì chị Y đang giữ và bà V, chị Y đều không có cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền đất này cho ai. Ngoài ra, chị Y không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H trình bày:

Anh là chồng của chị N và anh thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của chị N nên anh không yêu cầu gì khác.

Tại Công văn số 45/CV-CC2 ngày 19-7-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng C1 tỉnh Tây Ninh, trình bày:

Vào ngày 15-8-2020, Phòng C1 tỉnh Tây Ninh có chứng nhận HĐCNQSDĐ số 1683, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD và vào ngày 30-11-2020 Phòng C1 tỉnh Tây Ninh có chứng nhận HĐTCQSDĐ số 2413, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng giao dịch công chứng những người ký kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, ý chí tự nguyện của cả 02 bên, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng và các văn bản luật khác liên quan.

Việc người khởi kiện anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với các HĐCNQSDĐ và HĐTCQSDĐ do Phòng C1 chứng nhận, nếu Tòa án xét thấy có đủ cơ sở pháp lý, có căn cứ cho rằng việc công chứng vi phạm pháp luật thì Tòa án có quyền tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Ngoài ra, Phòng C1 không yêu cầu gì khác.

Tại Công văn số 30/VPCCTTKH ngày 17-8-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Tạ Thị Kim H1 trình bày:

Văn phòng C3 có tiền thân trước đây là Văn phòng Công chứng Lê Văn T7 và Văn phòng C4 nên ngày 20-7-2023 Văn phòng C4 có gửi Công văn số: 20/VPCCPVV để cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án cho Tòa án. Nay Văn phòng Công chứng Tạ Thị Kim H1 có ý kiến giống như Công văn số: 20/VPCCPVV của Văn phòng C4 như sau:

Ngày 11-9-2020, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa anh T (bên chuyển nhượng) và chị Y (bên nhận chuyển nhượng) đối với các thửa đất số 630, 631, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 204733 và CT 204734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27-11-2019. Sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy hồ sơ đầy đủ và phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: Hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; ý định giao kết hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Khi thực hiện việc Công chứng HĐCNQSDĐ nêu trên, Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch, cho các bên đọc lại hợp đồng, sau khi đọc, các bên giao kết đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký tên trước mặt Công chứng viên vào HĐCNQSDĐ. Việc Công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Công chứng.

Vì vậy, việc anh T yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ nêu trên là không có căn cứ pháp luật. Hiện nay Công chứng viên Lê Văn T7 không còn công tác tại Văn phòng C3 nên không thể có văn bản ý kiến của Công chứng viên Lê Văn T7. Ngoài ra, Văn phòng C3 không yêu cầu gì khác.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm 120/2023/ST-DS ngày 13-9-2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim V về việc yêu cầu anh Trần Văn T và chị Trần Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Anh T được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 668,1 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39,

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Trần Thị N về việc yêu cầu anh T trả lại quyền sử dụng đất;

+ Công nhận cho chị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 746,8 m^2, loại đất: CLN 361,7 m^2 và HNK 385,1 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39,

+ Buộc anh T có nghĩa vụ trả cho chị Y số tiền là 1.601.278.800 (Một tỷ sáu trăm lẻ một triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm) đồng, trong đó: tiền vay gốc là 1.230.000.000 đồng và tiền lãi là 371.278.800 đồng.

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 25/9/2023, chị Y kháng cáo không đồng ý công nhận đất diện tích thực tế 746,8 m^2 cho chị N vì không có căn cứ và số đất còn lại 668,1 m^2 anh T không đủ đảm bảo thanh toán nợ cho chị, có hành vi tẩu tán tài sản.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: chị D (đại diện chị Y) trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

* Phần tranh luận:

Chị D trình bày: chị Y không đồng ý trả lại cho chị N phần đất có diện tích khoảng 746,8 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh vì quyền sử dụng đất này là của anh T và anh T đã thế chấp cho chị Y để bảo đảm cho khoản vay nên nếu anh T đồng ý trả lại đất này cho chị N thì chứng tỏ là các bên đang có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm không còn tài sản để đảm bảo trả đủ số tiền nợ cho chị Y.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Y; sửa án sơ thẩm.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của chị Y; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Phòng C1 tỉnh Tây Ninh, Văn phòng C3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Anh T, anh H, chị N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: chị N khởi kiện yêu cầu bà V, chị Y và anh T phải trả lại cho chị được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế 746,8 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Anh T yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa anh và chị Y vô hiệu vì anh không có chuyển nhượng đất cho chị Y mà anh chỉ vay tiền của chị Y, sau đó làm HĐCNQSDĐ để đảm bảo hợp đồng vay, yêu cầu tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa chị Y và bà V vô hiệu.

[3] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T tuyên bố các HĐCNQSDĐ giữa anh T với chị Y vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, giải quyết hợp đồng bị che giấu là phù hợp đúng pháp luật, kéo theo HĐTCQSDĐ giữa chị Y với bà V vô hiệu là có căn cứ. Bởi lẽ, anh T có vay tiền gốc là 1.230.000.000 đồng của chị Y hai bên thoả thuận làm HĐCNQSDĐ để đảm bảo khoản vay, sau đó chị Y gộp các thửa 180 diện tích 608,6 m^2, 630 diện tích 599,9 m^2 và thửa 631 diện tích 858,2 m^2 thành 01 thửa 698 với tổng diện tích đất 2.066,70 m^2 và tặng cho mẹ là bà V, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ với diện tích đo đạc lại thực tế là 1.530,1 m^2, thuộc thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 Bà V kiện anh T, chị N đòi đất. Sau đó, rút đơn khởi kiện. Cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu của bà V và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự chị N, anh T là nguyên đơn là có căn cứ. Các đương sự không có kháng cáo phần này nên không xem xét.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Y thấy rằng:

Đối với phần đất cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của chị N và công nhận cho chị N được sử dụng diện tích 746,8 m^2 là không có căn cứ. Bởi lẽ: mặc dù chị N và anh T có lời khai giống nhau là *"phần đất diện tích 746,8 m^2 mẹ anh T cho chị N và các anh em anh kêu anh T sau khi cho anh đứng tên thì anh phải tách giấy cho chị N"* nhưng chỉ nói miệng. Mặt khác, anh em anh có 06 người, đất của mẹ anh T, chị N để lại không di chúc, các đồng thừa kế khác có người nói theo anh T, chị N, trong khi chị T2 trình bày (bút lục 330, 331) cho rằng trong số đất này chị cũng có phần được mẹ cho diện tích 500 m^2 có làm giấy tay, chị T3 trình bày là đất này là di sản chưa chia, trong khi chị N không có chứng cứ chứng minh đất này chị được mẹ chị cho diện tích bao nhiêu. Ban đầu chị khởi kiện yêu cầu bà V, anh T, chị Y trả cho chị 500 m^2 trong tổng diện tích 1.530,1 m^2 bà V đứng tên, sau đó lại khởi kiện bổ sung tăng lên 746,8 m^2 nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh, cấp sơ thẩm công nhận chị N được sử dụng diện tích 746,8 m^2 thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 là không có cơ sở vững chắc. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của chị Y, sửa bản án dân sự sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị N không được chấp nhận nên chị N phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5.1] Bà Nguyễn Thị Kim V rút yêu cầu khởi kiện trước khi mở phiên toà nên tiền tạm ứng án phí được hoàn lại.

[5.3] Đối với yêu cầu của anh Trần Văn T về tuyên bố HĐTCQSDĐ giữa chị Y và bà V vô hiệu được Toà án chấp nhận, nên bà V phải chịu 300.000 đồng theo Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[5.4] Anh Trần Văn T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho chị Y là 1.601.278.800 đồng = 36.000.000 đồng + (801.278.000 đồng x 3%) = 60.038.364 đồng; viết tròn số là 60.038.000 đồng.

[5.5] Chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y phải chịu 600.000 *(sáu trăm nghìn)* đồng đối với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T được chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu 18.900.000 (mười tám chín trăm nghìn) đồng; ghi nhận bà V đã nộp xong.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của chị Y được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 26, 68, 92, 147, 157, 165, 217, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 166, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai và Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim V về việc yêu cầu anh Trần Văn T và chị Trần Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 1.530,1 m^2, thuộc thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị Kim V có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu;

2.1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T với chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y ngày 15-8-2020 được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng với số 1683, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 608,6 m^2, thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 06498(CN) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh T đứng tên ngày 25-11-2019;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn T với chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y ngày 11-9-2020 được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) công chứng với số 1652, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 599,9 m^2, thuộc thửa đất số 630, tờ bản đồ số 39, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 06501(CN) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh T đứng tên ngày 27-11-2019, phần đất có diện tích 858,2 m^2, thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 39, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 06502(CN) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh T đứng tên ngày 27-11-2019;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y với bà Nguyễn Thị Kim V ngày 30-11-2020 được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng với số 2413, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 2.066,70 m^2, thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 39, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 07418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y đứng tên ngày 27-10-2020.

Tất cả các phần đất trên đều tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Anh Trần Văn T được quyền sử dụng diện tích là 1.530,1 m^2, thuộc thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại: Ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Anh T căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không **c**hấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Trần Thị N về việc yêu cầu anh Trần Văn T trả lại quyền sử dụng đất diện tích 746,8 m^2, loại đất: CLN 361,7 m^2 và HNK 385,1 m^2, thuộc 01 phần của thửa đất số 774, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại: ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp nhận yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản của chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y đối với anh Trần Văn T;

Buộc anh Trần Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y số tiền là 1.601.278.800 đồng, viết tròn số là 1.601.278.000 đồng (Một tỷ sáu trăm lẻ một triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng, trong đó: T8 vay gốc là 1.230.000.000 đồng và tiền lãi là 371.278.800 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Đình chỉ 01 phần yêu cầu độc lập của chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y đối với yêu cầu anh T phải trả số tiền vay gốc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

6. Ghi nhận các đương sự đều không yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề như sau:

- Tài sản có trên đất tranh chấp của các đương sự.

- Diện tích đất tranh chấp như trên bị tăng và giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0025275 ngày 10-3-2023. Hoàn trả cho bà V số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

7.2. Anh Trần Văn T phải chịu số tiền 60.038.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh T đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0025687 ngày 17-7-2023. Anh T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 59.138.000 (năm mươi chín triệu một trăm ba mươi tám nghìn) đồng.

7.3. Chị Trần Thị N phải chịu tiền án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà chị N đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0025688 ngày 17-7-2023 và Biên lai thu số 0025775 ngày 15-8-2023. Hoàn trả cho chị N số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

7.4. Chị Trịnh Nguyễn Hoàng Y phải chịu 600.000 *(sáu trăm nghìn)* đồng đối với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Y đã nộp là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu số 0025724 ngày 26-7-2023. Hoàn trả cho chị Y số tiền là 35.400.000 (ba mươi lăm triệu bốn trăm nghìn) đồng.

(Tất cả các biên lai thu như trên đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.)

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu 18.900.000 (mười tám chín trăm nghìn) đồng và ghi nhận bà V đã nộp xong.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: chị Trịnh Nguyễn Hoàng y không phải chịu, hoàn trả chị Y 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0025818 ngày 29-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

10. 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 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 hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm