

Bản án số: 322/2022/DS-PT

Ngày: 14-12-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ
và yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ

**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 Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Văn Thịnh

Bà Đặng Thị Đồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Thị Thùy L**, sinh năm 1987; địa chỉ: xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1972; ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1968; địa chỉ: xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh (M có mặt, ông S vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh **Lê Phước Y**, sinh năm 1995; địa chỉ: phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Bùi Văn X**, sinh năm 1970; bà **Lê Thị H**, sinh năm 1964; địa chỉ: xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh;

Ông X có đơn xin vắng mặt; bà H có mặt.

2/ Bà **Lâm Ngọc Th**, sinh năm 1950; địa chỉ: xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

3/ Anh **Nguyễn Đình N**, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp Bình Thuận, xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

4/ **Phòng Công chứng T**; Tòa án không triệu tập

Có *kháng cáo*: ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M; ông Bùi Văn X, bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Do cần tiền nên vào tháng 8-2019 chị có vay của bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 200.000.000 đồng, chị nhận tiền 02 lần, lần thứ nhất bà M giao cho chị số tiền 125.000.000 đồng để chị trả tiền cho ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà M giữ, hai bên có thỏa thuận lãi suất nhưng lãi suất bao nhiêu thì chị không rõ vì anh ruột của chị là Nguyễn Đình N là người đóng tiền lãi cho bà M. Ngày 22-8-2019, chị ký Hợp đồng thế chấp cho bà M quyền sử dụng đất diện tích 5.173m² tọa lạc tại các thửa đất số 169, 170, 171, 179, 186, 187, tờ bản đồ số 28, ấp Bình Phú, xã Bình Thạnh, huyện Trảng Bàng (nay là ấp Bình Phú, xã P, thị xã Tr), tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng do chị viết tay, chị và bà M cùng ký tên vào, chị và bà M mỗi bên giữ 01 bản (nhưng trong hợp đồng không ghi rõ số thửa đất, tờ bản đồ), sau khi ký hợp đồng thế chấp bà M giao cho chị số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận sau 06 tháng chị sẽ trả hết nợ cho bà M và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà M yêu cầu chị ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà M để làm tin nên chị đồng ý, và ngày 24-8-2019 chị và bà M, ông Sang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà M giao tiếp cho chị số tiền còn lại tại nhà bà M, việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ, cũng không ai chứng kiến. Anh Tiến đóng tiền lãi cho bà M được 03 tháng với tổng số tiền 30.000.000 đồng thì ngưng không đóng nữa. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 07 tháng thì chị mới biết bà M và ông Sang đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của chị cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H.

Nay chị yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 giữa chị và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M là vô hiệu, yêu cầu ông Sang và bà M trả lại cho chị quyền sử dụng đất diện tích 5.173m² tọa lạc tại các thửa đất số 169, 170, 171, 179, 186, 187, tờ bản đồ số 28, ấp Bình Phú, xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, chị đồng ý trả cho vợ chồng bà M số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi. Chị không yêu cầu tính lại số tiền lãi anh Tiến đã đóng cho bà M theo quy định pháp luật để trừ vào số tiền chị phải trả cho bà M và ông Sang. Đồng thời chị yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sang, bà M với ông Xanh, bà Hên đối với quyền sử

dụng đất trên.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Phước Y trình bày:

Trước đây bà M có cho chị L vay số tiền 200.000.000 đồng và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như chị L trình bày. Nhưng quyền sử dụng đất thế chấp là một quyền sử dụng đất khác của chị L tại xã P không phải là quyền sử dụng đất ông Sang, bà M nhận chuyển nhượng của chị L vào ngày 24-8-2019. Đến tháng 10-2019 chị L đã trả hết số tiền đã vay và bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L nên bà M không nhớ quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích cụ thể là bao nhiêu, số thửa, tờ bản đồ nào, đất tọa lạc tại đâu, chỉ nhớ diện tích đất ghi trong hợp đồng thế chấp là 0,4ha.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà M giao trước cho chị L số tiền 125.000.000 đồng trả cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao số tiền này do không hiểu pháp luật và để có chứng cứ là bà M đã giao tiền cho chị L nên bà M yêu cầu chị L viết giấy mượn nợ và chị L ký tên giao cho bà M giữ. Sau khi chị L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh và tại đây bà M giao tiếp cho chị L số tiền 75.000.000 đồng còn lại nhưng không có làm giấy tờ gì. Sau khi ông Sang, bà M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông Sang, bà M chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, giao tiền 02 lần, lần thứ nhất giao 150.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc nhưng bà Hên đã làm thất lạc, lần thứ hai khi chứng thực hợp đồng xong bà Hên giao tiếp 150.000.000 đồng còn lại. Ông Xanh, bà Hên đã giao đủ tiền nên ông Sang, bà M giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Xanh, bà Hên giữ và giao đất cho ông Xanh, bà Hên sử dụng đến nay. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực nhưng do chị L tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã P chưa ký hồ sơ chuyển nhượng.

Nay ông Sang, bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị L. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị L thì ông Sang, bà M yêu cầu bồi thường số tiền 350.000.000 đồng (theo giá quyền sử dụng đất thực tế ông Sang, bà M đã chuyển nhượng cho bà Hên, ông Xanh).

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Sang và bà M, bà có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cán bộ địa chính xã P xem, cán bộ địa chính nói giấy tờ đất hợp lệ nên bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền cho ông Sang, bà M nhưng việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ gì. Ông Sang, bà M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà giữ và giao đất cho vợ chồng bà sử dụng từ tháng 7-2020 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Sang và bà M, bà có đồ 07 xe đất với số tiền 3.500.000 đồng, thuê người vét ao, ban đất

đắp bờ ao số tiền 2.000.000 đồng và thả cá nuôi đến nay.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L, bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Sang, bà M là hợp pháp, cho vợ chồng bà được quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng theo yêu cầu của chị L thì vợ chồng bà yêu cầu được bồi thường số tiền 450.000.000 đồng bao gồm tiền đồ đất, thuê người đắp bờ ao, vét ao, còn lại là giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá chuyển nhượng trên thị trường hiện nay.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vợ chồng bà đang giữ tại nhà, không thể chấp cho ai.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn X trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị H, ông có cùng ý kiến và yêu cầu với bà Hên.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng T, tỉnh Tây Ninh ông Trần Hùng Nghiễm trình bày:

Phòng Công chứng số 2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019, số công chứng 2847 đảm bảo hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Việc người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng công chứng do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận, nếu Tòa án xét thấy có đủ cơ sở pháp lý, có căn cứ cho rằng việc công chứng có dấu hiệu giả tạo, vi phạm pháp luật thì Tòa án có quyền tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình N trình bày:

Anh là anh ruột của chị L. Năm 2019 do anh cần tiền nên anh hỏi vay bà M số tiền 200.000.000 đồng, do anh không có tài sản nên bà M yêu cầu chị L phải đứng ra ký tên vay thì bà M mới đồng ý nên chị L mới vay tiền của bà M như chị L trình bày chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà M giao số tiền 120.000.000 đồng thì anh cùng chị L đến nhà bà M nhận, khi bà M giao số tiền còn lại thì anh và mẹ anh nhận. Bà M cho vay lãi suất bao nhiêu anh không rõ nhưng bà M yêu cầu mỗi tháng trả cho bà M 10.000.000 đồng tiền lãi, chị L nhờ anh trả lãi cho bà M được 03 tháng thì ngưng. Ngoài ra, bà M còn nhờ anh mua dùm 20 cây thuốc lá với số tiền 3.000.000 đồng nhưng không trả tiền mà nói là trừ vào tiền lãi, nhưng do việc này không có giấy tờ gì chứng minh nên anh không tính. Tổng cộng anh đóng lãi cho bà M số tiền 30.000.000 đồng. Việc anh đóng tiền lãi cho bà M không có làm giấy tờ gì cũng không ai chứng kiến.

Nay anh có cùng yêu cầu với chị L vì thực tế chị L chỉ vay tiền của bà M, không có việc chị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M và ông Sang.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc Th trình bày:

Bà là mẹ ruột của chị L. Việc chị L vay tiền của bà M bà có biết vì bà cũng đến gặp bà M để nhận tiền. Thực tế chị L không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, ông Sang mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để bà M cho chị L vay tiền.

Nay bà có cùng yêu cầu với chị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, 131, 133, 407, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M, số công chứng 2847 quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-6-2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H, số chứng thực 59/2020 quyền số 01/2020 – SCT/HĐ,GD vô hiệu.

1.2 Buộc ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 5.173m² tọa lạc tại các thửa đất số 169, 170, 171, 179, 186, 187, tờ bản đồ số 28, ấp Bình Phú, xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Ri thửa đất số 161 dài 26,59m, thửa đất số 188 dài 40,12m + 14,60m + 32,94m;

Phía Tây giáp đất ông Xanh, bà Xum thửa đất số 178 dài 13,54m, thửa đất số 185 dài 8,49m;

Phía Nam giáp đất ông Xanh thửa đất số 200 dài 22,40m + 24,40m, thửa đất số 201 dài 12,03m;

Phía Bắc giáp đất ông Phương thửa đất số 155 dài 22,42m + 10,95m + 8,53m + 21,40m + 12,48m + 31,80m, giáp thửa đất số 148 dài 8,54m + 23,39m + 42,71m + 2,14m, giáp thửa đất số 168 dài 8,89m.

Và các tài sản trên đất gồm: 02 cây xoài mỗi cây 15 năm tuổi; 03 trụ điện bằng xi măng, mỗi trụ cao 03m; 01 trụ điện bằng xi măng cao 1,8m; trong thửa 186 có 01 cái ao sâu 02m, ngang 12m, dài 21,5m.

Kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thùy L theo quyết định của bản án.

1.3 Chị Nguyễn Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 258.833.000 (Hai trăm năm mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

1.4 Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng.

1.5 Chị Nguyễn Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H số tiền 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 11 tháng 8 năm 2022 của ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết M; và đơn kháng cáo đề ngày 15-8-2022 của ông Bùi Văn X bà Lê Thị H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện cho bà M, ông Sang trình bày: bà M khẳng định phần đất chị L thế chấp cho bà M và phần đất chị L chuyển nhượng cho bà M là 02 phần đất khác nhau, việc này chị L cũng thừa nhận là có đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Việc cán bộ địa chính xã P xác nhận chị L ngoài phần đất chuyển nhượng cho bà M, không còn phần đất nào khác là không đứng thẩm quyền mà phải do Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận mới đủ tính pháp lý; Việc xác minh giá đất thực tế của cán bộ địa chính cũng không chính xác vì 02 thời điểm khác nhau nhưng có cùng một giá không thay đổi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M, ông Sang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị H trình bày: Trước khi nhận chuyển nhượng đất của bà M thì bà có gặp địa phương hỏi rõ đất hợp pháp, không ai tranh chấp nên bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi bà vào sử dụng đất cũng không ai ngăn cản, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà M.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Xét thấy tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng mới. Đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân thị xã Tr xét xử sơ thẩm ngày 02-8-2022, đến ngày 11-8-2022 ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo; ngày 15-8-2022 ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H có đơn kháng cáo; các đương sự có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của ông Sang, bà M, ông Xanh bà Hên là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Chị Nguyễn Thị Thùy L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 giữa chị và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M để yêu cầu ông Sang và bà M trả lại cho chị quyền sử dụng đất diện tích 5.173m² tọa lạc tại các thửa đất số 169, 170, 171, 179, 186, 187, tờ bản đồ số 28, ấp Bình Phú, xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh vì cho rằng thực tế chị chỉ vay tiền của bà M và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin.

Ông Sang bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L vì cho rằng ông bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và đã chuyển nhượng lại cho ông Xanh bà Hên. Bà M trình bày không có việc bà cho chị L vay số tiền 200.000.000 đồng mà bà và ông Sang chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị L, bà M cung cấp cho Tòa án “Giấy mượn nợ” đề ngày 22-8-2019, với số tiền 125.000.000 đồng có chữ ký của bà M và chị L và trình bày đây là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà giao trước cho chị L trả cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao số tiền này do không hiểu pháp luật và để có chứng cứ là bà M đã giao tiền cho chị L nên bà M yêu cầu chị L viết giấy mượn nợ nhưng thực chất không phải là tiền vay. Tuy nhiên, sau khi có kết luận giám định bà M lại trình bày bà có cho chị L vay tiền và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22-8-2019, nhưng quyền sử dụng đất này là một quyền sử dụng đất khác của chị L tại xã P diện tích khoảng 0,4ha, không phải quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-8-2019, chị L cũng đã trả xong số tiền vay này.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Giấy mượn nợ ngày 22-8-2019 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L và bà Nguyễn Thị Tuyết M (BL 74); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 22-8-2019 có chữ ký của chị L và bà M có nội dung “Tôi làm hợp đồng này với nội dung thế chấp quyền sử dụng đất 0,4 ha cho chị Nguyễn Thị Tuyết M sinh năm 1972 tại ấp Bình Thuận, xã Bình Thạnh, Trảng Bàng, Tây Ninh. Với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng chẵn) trong vòng 6 tháng. Đúng thời gian trên tôi hoàn tiền đầy đủ và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” (BL61)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04496 cấp ngày 04-9-2014 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cho chị Nguyễn Thị Thùy L thể hiện được xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 26-8-2019 (BL 34)

Từ các chứng cứ trên có cơ sở thấy rằng lời khai của chị L phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Lời khai của bà M không có cơ sở chấp nhận.

Từ những tình tiết nêu trên thấy rằng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 là do các bên tự nguyện ký kết nhưng quá trình ký kết, thực hiện của các bên không thể hiện ý chí của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao nhận tài sản mà thực chất là sự giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu quan hệ hợp đồng vay tiền nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi chị L vay 200.000.000 đồng của bà M. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L và bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn S vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24-8-2019 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L và bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn S vô hiệu. Sau khi có đơn tranh chấp giữa chị L đối với ông Sang, bà M được Tòa án nhân dân thị xã Tr. thụ lý ngày 22-6-2022, đến ngày ngày 29-6-2020 giữa ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Bùi Văn X bà Lê Thị H mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L là có căn cứ.

Ông Sang bà M, ông Xanh bà Hên kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, bà nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết M; ông Bùi Văn X, bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị Tuyết M; ông Bùi Văn X, bà Lê Thị H ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, 131, 133, 407, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L đối với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 giữa chị Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M, số công chứng 2847 quyền số 13 TP/CC – SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-6-2020 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H, số chứng thực 59/2020 quyền số 01/2020 – SCT/HĐ,GD vô hiệu.

1.2 Buộc ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 5.173m² tọa lạc tại các thửa đất số 169, 170, 171, 179, 186, 187, tờ bản đồ số 28, ấp Bình Phú, xã P, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Ri thửa đất số 161 dài 26,59m, thửa đất số 188 dài 40,12m + 14,60m + 32,94m;

Phía Tây giáp đất ông Xanh, bà Xum thửa đất số 178 dài 13,54m, thửa đất số 185 dài 8,49m;

Phía Nam giáp đất ông Xanh thửa đất số 200 dài 22,40m + 24,40m, thửa đất số 201 dài 12,03m;

Phía Bắc giáp đất ông Phương thửa đất số 155 dài 22,42m + 10,95m + 8,53m + 21,40m + 12,48m + 31,80m, giáp thửa đất số 148 dài 8,54m + 23,39m + 42,71m + 2,14m, giáp thửa đất số 168 dài 8,89m.

Và các tài sản trên đất gồm: 02 cây xoài mỗi cây 15 năm tuổi; 03 trụ điện bằng xi măng, mỗi trụ cao 03m; 01 trụ điện bằng xi măng cao 1,8m; trong thửa 186 có 01 cái ao sâu 02m, ngang 12m, dài 21,5m.

Kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thùy L theo quyết định của bản án.

1.3 Chị Nguyễn Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 258.833.000 (Hai trăm năm mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

1.4 Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng.

1.5 Chị Nguyễn Thị Thùy L có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn X và bà Lê Thị H số tiền 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Thùy L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thùy L số tiền 5.072.000 (Năm triệu không trăm bảy mươi hai nghìn) đồng chi phí giám định.

3. Án phí sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 13.217.000 (Mười ba triệu hai trăm mười bảy nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018372, ngày 15 tháng 7 năm 2020 và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015090, ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; Chị L còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.617.000 (Mười hai triệu sáu trăm mười bảy nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu 17.800.000 (Mười bảy triệu tám trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm..

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông bà đã nộp theo Biên lai thu số: 0026730 ngày 11-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

Ông Bùi Văn X bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông bà đã nộp theo Biên lai thu số: 0026731 ngày 15-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này 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 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 Điều 9 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. TX Tr.B;
- Chi cục THADS. TX Tr.B;;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Diệp

