TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 - TÂY NINH** Bản án số: 86/2025/DS-ST Ngày 12-8-2025 V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Tòng Quân.

2. Ông Nguyễn Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thảo Vy là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Xóm B, thôn M, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Xóm B, thôn M, xã B, tỉnh Quảng Ngãi). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Lê Thị Mỹ N, sinh năm

1982; nơi thường trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025) (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; (có mặt)

2. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1958; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960; (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1978; (vắng mặt)

Cùng nơi thường trú: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú hiện nay: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

3. Anh Trần Lâm A, sinh năm 1990; nơi cư trú: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh). (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Trần Lâm A: Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966 (là cha ruột và mẹ ruột của anh A); nơi cư trú: số C, hẻm C, đường số I đường T, khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Văn phòng C1; trụ sở: số C P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Thanh H1 - Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/7/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Mỹ N trình bày:

Do có nhu cầu mua đất, theo sự môi giới của anh A, vào ngày 05/12/2022, chị H có nhận chuyển nhượng của bà T và ông Đ phần đất diện tích 1.000m^2 thửa số 657, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ) số BD 625188, số vào sổ cấp GCN: CH00838 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/2011 với giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) tại Văn phòng C1 (sau đây viết tắt là VPCC) Trần Tất D, chị H đã giao đủ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho ông Đ bà T, do ông Đ bà T không có tài khoản ngân hàng nên chị H giao tiền mặt, anh A là người trực tiếp đếm tiền, còn mối quan hệ giữa anh A và ông Đ bà T là gì thì chị H không rõ.

Ông Đ bà T có xin chị H cho ở lại vài tháng nên bà T có ký hợp đồng thuê nhà với chị H vào ngày 06/12/2022, số tiền thuê là 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê: 06 tháng, lúc này chị H không có lấy tiền thuê nhà. Do có khóa tu nên chị H chưa làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất; sau 06 tháng, chị H lại có khóa tu mới nên đi tiếp 03 tháng, sau đó chị về thì cơ quan chức năng lại không cho chuyển nhượng nên chị H yêu cầu ông Đ bà T ký hợp đồng thuê nhà tiếp vào tháng 8/2023 với số tiền thuê là 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng, hợp đồng này chị H chưa cung cấp cho Toà án. Chị H đã nhận được 02 tháng tiền thuê nhà với số tiền 4.000.000 đồng thông qua anh A.

Do hợp đồng không thể lưu thông mà tiền thuê nhà cũng không nhận đủ nên ngày 08/01/2024, chị H khởi kiện yêu cầu ông Đ bà trả lại phần đất thửa 657, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.000 m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh), diện tích đo đạc thực tế: 996,7m^2.

Ngày 29/7/2025, chị H khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Đ bà T giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cùng với tiền lãi tạm tính từ ngày 05/12/2022 đến tháng 7/2025 tạm tính 31 tháng, tổng tiền lãi 51.460.000 đồng; yêu cầu lưu thông hợp đồng. Tại phiên toà, chị N trình bày, trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2022 bị tuyên vô hiệu, ông Đ bà T trả cho chị H số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày 05/12/2022 đến ngày xét xử, do chị H đã nhận số tiền thuê nhà là 4.000.000 đồng từ anh A nên đề nghị khấu trừ số tiền 4.000.000 đồng vào tiền lãi.

Chị H không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn do chị H không cho bà T ông Đ vay, anh A là người môi giới bán đất cho chị H. Trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2022 bị tuyên vô hiệu, chị H đồng ý trả lại cho bà T

ông Đ bản chính GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ số BD 625188, số vào sổ cấp GCN: CH00838 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/2011 cho ông Đ bà T đứng tên. Chị H không yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T ông Đ với ông M, anh T1.

Chị H thống nhất với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 19/6/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T là bị đơn trình bày:

Vào tháng 12/2022, do gia đình gặp khó khăn, thông qua giới thiệu của anh A, ngày 05/12/2022, ông bà có vay của chị H số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 01%/tháng, sau đó chị H kêu ông bà ra VPCC Trần Tất D để ký kết hợp đồng vay tiền. Khi đến VPCC, ông bà có hỏi chị H và nhân viên VPCC sao lại ghi là HĐCNQSDĐ trong khi ông bà vay tiền, chị H và nhân viên VPCC kêu ông bà ký tên và vay tiền bằng hình thức là ký HĐCNQSDĐ để làm tin, chị H sẽ không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong, anh A kêu ông bà về trước, chị H đưa tiền cho anh A, anh A mang tiền về nhà giao cho ông bà sau.

Đến tháng 8/2023, chị H mới về nhà ông bà và cho ông bà biết là đã đưa cho anh A số tiền 200.000.000 đồng, tuy nhiên từ ngày nhận tiền anh A không đóng tiền lãi cho chị H. Đến lúc này, ông bà mới biết là anh A vay tiền chị H, ông bà chỉ là người cho mượn GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ để cầm cố, sau đó chị H bắt ông bà đóng tiền lãi cho chị H mỗi tháng 2.000.000 đồng do anh A không còn đóng tiền lãi cho chị H, với hình thức ký kết hợp đồng thuê nhà, nếu không ký thì chị H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, do sợ mất đất nên bà T ký hợp đồng thuê nhà với chị H, ông Đ không đồng ý nên không ký, nhưng sau đó ông bà không đóng tiền lãi, vì ông bà không có nhận tiền từ chị H.

Trên phần đất tranh chấp, có nhà của ông bà và nhà của ông M anh T1. Trước kia, ông bà có chuyển nhượng một phần đất cho ông M anh T1, ông M anh T1 đã xây nhà trên đất nhưng do đất này được quy hoạch nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Ông bà, ông M anh T1 là người sử dụng phần đất tranh chấp.

Do HĐCNQSDĐ và hợp đồng cho thuê nhà ở là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản số tiền 200.000.000 đồng nên ông bà có yêu cầu phản tố:

- Hủy bỏ HĐCNQSDĐ ký ngày 05/12/2022 giữa bà T ông Đ với chị H có số công chứng 20917 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD .

- Tuyên hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022 giữa bà T và chị H vô hiệu.

Tại phiên toà, ông bà cho rằng ông bà không nhận số tiền 200.000.000 đồng từ chị H mà nhận từ anh A, ông bà chỉ vay của chị H có 50.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng là anh A vay; ông bà có cung cấp giấy xác nhận do anh Trần Lâm A viết thể hiện nội dung "anh A xác nhận có nợ bà T 250.000.000 đồng, anh A có nhờ bà T vay dùm số tiền trên bằng việc cầm cố sổ đỏ với giá tiền 300.000.000 đồng, của bà T 50.000.000 đồng, số tiền còn lại anh A nợ bà T", bà T cho rằng do anh A yêu cầu bà T đưa thêm 100.000.000 đồng nên mới ghi số tiền 250.000.000 đồng, số tiền vay chị H chỉ có 200.000.000 đồng. Đối với việc nguyên đơn yêu cầu ông bà trả lại số tiền 200.000.000 đồng, ông bà không đồng ý do chỉ nhận 50.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng là anh A nhận. Ông bà không yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, anh T1.

Ông bà thống nhất với sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, anh T1 đến để giải quyết vụ án nhưng ông M, anh T1 đều vắng mặt không rõ lý do cũng như không nộp cho Toà án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Lâm A - ông Trần Văn Đ1, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Anh A có cha ruột là ông Trần Văn Đ1, mẹ ruột là bà Nguyễn Thị C, không có vợ, con. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án, yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V (tên gọi cũ VPCC Ninh Thanh H1, VPCC Trần Tất D) - ông Ninh Thanh H1 trình bày:

Việc công chứng HĐCNQSDĐ số công chứng 20917 quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 giữa bên chuyển nhượng ông Đ bà T và bên nhận chuyển nhượng chị H là đúng theo quy trình, thủ tục công chứng, đúng pháp luật. Các bên giao kết và ký tên trước mặt công chứng viên. Trong vụ việc tranh chấp giữa chị H và ông T2 bà Đ, VPCC đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc buộc ông Đ bà T trả lại phần đất thửa 657, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.000 m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh), diện tích đo đạc thực tế: 996,7 m^2.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố HĐCNQSDĐ ký ngày 05/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T và bên nhận chuyển nhượng là chị H tại VPCC T, số công chứng 20917, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Buộc ông Đ, bà T có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi trên số tiền vay gốc 200.000.000 đồng tính từ ngày 05/12/2022 đến ngày 12/8/2025 (là 02 năm 08 tháng 07 ngày) theo mức lãi suất 10%/năm, khấu trừ số tiền 4.000.000 đồng vào tiền lãi; tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 06/12/2022 giữa bên cho thuê là chị H và bên thuê là bà T đối với căn nhà, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Ghi nhận chị H có nghĩa vụ trả lại cho bà T ông Đ bản chính GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ số BD 625188, số vào sổ cấp GCN: CH00838 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/2011 cho ông Đ bà T đứng tên.

+ Về án phí, chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Do anh A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang tham gia tố tụng đã chết ngày 27/5/2025, mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của anh A được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng; ông Đ1, bà C là cha và mẹ của anh A nên ông Đ1, bà C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh A là đúng quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông H1 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan V; ông M, anh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do; ông Đ1, bà C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh A vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với yêu cầu lưu thông hợp đồng của nguyên đơn chỉ là ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh) có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2022 giữa ông Đ bà T và chị H (bút lục 03-06), hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022 (bút lục 148-149), lời khai của các đương sự, lời khai của bà Cao Thị Hồng Như T3 (bút lục 169), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của HĐCNQSDĐ, hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022:

[3.1.1] HĐCNQSDĐ giữa ông Đ bà T và chị H được lập thành văn bản vào ngày 05/12/2022, được bên chuyển nhượng là ông Đ bà T và bên nhận

chuyển nhượng là chị H ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được VPCC Trần Tất D công chứng ngày 05/12/2022. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.1.2] Về hình thức của hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022: hợp đồng này được lập thành văn bản vào ngày 06/12/2022, được bên cho thuê là chị H và bên thuê là bà T ký tên vào hợp đồng. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

[3.2] Về nội dung của HĐCNQSDĐ, hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022:

[3.2.1] Chị H nhận chuyển nhượng từ ông Đ bà T phần đất diện tích 1.000 m^2, thửa đất 657, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng hai bên xác định trong hợp đồng là 200.000.000 đồng; phương thức thanh toán: do hai bên tự thỏa thuận. Ngày 06/12/2022, bà T và chị H ký hợp đồng cho thuê nhà ở, thời hạn thuê 06 tháng, giá thuê 2.000.000 đồng. Đến nay chị H chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ.

[3.2.2] Các bên thống nhất là ông Đ bà T chưa giao phần đất tranh chấp cho chị H, phần đất tranh chấp này vẫn do ông Đ bà T quản lý, sử dụng. Hợp đồng cho thuê nhà ở giữa chị H và bà T được ký ngày 06/12/2022 khi chị H chưa được cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ, cũng chưa được nhận tài sản chuyển nhượng. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 thể hiện: có 03 căn nhà, 01 căn nhà cấp 4 của bà T ông Đ, 01 căn nhà của anh T1 (không còn giá trị sử dụng), 01 căn nhà mát của anh T1. Biên bản định giá tài sản ngày 01/4/2025 thể hiện: giá trị thực tế thửa đất tranh chấp là 1.099.000.000 đồng, nhà của ông Đ bà T có giá trị là 147.846.720 đồng, nhà mát của anh T1 có giá trị là 8.520.000 đồng, tổng cộng là 1.255.366.720 đồng, lớn hơn nhiều so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng giữa ông Đ bà T và chị H nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là không phù hợp.

[3.2.3] Tại thời điểm các bên ký HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2022, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 của bà T ông Đ, 01 căn nhà của anh T1 (không còn giá trị sử dụng), 01 căn nhà mát của anh T1. Tuy nhiên, trong HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2022, các bên không có chuyển nhượng tài sản trên đất. Căn nhà của ông Đ bà T được xây dựng kiên cố, có diện tích 137,2m^2 và là tài sản có giá trị 147.846.720 đồng.

[3.2.4] Chị H cho rằng đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông Đ bà T nhưng không có giấy giao nhận tiền, ông Đ bà T không thừa nhận việc nhận tiền chuyển nhượng trực tiếp từ chị H mà cho rằng số tiền chuyển nhượng này là số tiền vay, anh A nhận từ chị H 200.000.000 đồng, anh A đưa cho ông Đ bà T số tiền 50.000.000 đồng, có giấy xác nhận của anh Trần Lâm A, nợ ông Đ bà T số tiền 150.000.000 đồng. Xét thấy, không có chứng cứ giao nhận số tiền 200.000.000 đồng, các bên thừa nhận có giao nhận số tiền này nhưng chưa thống nhất giao bằng hình thức gì; hiện nay, anh A đã chết, trên HĐCNQSDĐ thể hiện giá chuyển nhượng số tiền 200.000.000 đồng, GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ do ông Đ bà T đứng tên do chị H giữ, tại giấy xác nhận do anh A viết (bút lục 47-48) thể hiện nội dung "anh A xác nhận có nợ bà T 250.000.000 đồng, anh A có nhờ bà T vay dùm số tiền trên bằng việc cầm cố sổ đỏ với giá tiền 300.000.000 đồng, của bà T 50.000.000 đồng, số tiền còn lại anh A nợ bà T", tại phiên toà bà T cho rằng do anh A yêu cầu bà T đưa thêm 100.000.000 đồng nên mới ghi số tiền 250.000.000 đồng, số tiền vay chị H chỉ có 200.000.000 đồng. Bà T3 chỉ xác nhận số tiền vay chị H là 200.000.000 đồng, anh A lấy GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ do ông Đ bà T đứng tên vay. Vì vậy, có căn cứ xác định bà T ông Đ là người vay tiền chị H, số tiền vay 200.000.000 đồng.

[3.3] Vì vậy, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ ký ngày 05/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đ bà T và bên nhận chuyển nhượng chị H, hợp đồng cho thuê nhà ở ngày 06/12/2022 giữa chị H và bà T là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản giữa chị H với ông Đ bà T với số tiền vay là 200.000.000 đồng nên hai hợp đồng giả tạo này vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản giữa chị H với ông Đ bà T có hiệu lực.

[3.4] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa chị H với ông Đ bà T với số tiền vay 200.000.000 đồng, chị H yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 05/12/2022 đến ngày xét xử, xét thấy có việc vay tài sản số tiền 200.000.000 đồng nên buộc ông Đ B Trưng trả lại số tiền vay gốc 200.000.000 đồng. Bà Trưng ông Đ khai vay có lãi suất 01%, chị H cho rằng không có việc vay tiền, không có lãi suất vay nên các bên không thống nhất lãi suất cho vay, vì vậy, lãi suất được tính là 10%/năm từ khi vay (ngày 05/12/2022) đến khi xét xử là phù hợp khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3.5] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, anh T1 và ông Đ bà T, không ai có yêu cầu nên không giải quyết.

[3.6] Vì vậy, căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 472, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013:

[3.6.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc buộc ông Đ, bà T trả lại phần đất thửa 657, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.000 m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh), diện tích đo đạc thực tế: 996,7 m^2.

[3.6.2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, bà T đối với chị H.

[3.6.2.1] Tuyên bố HĐCNQSDĐ ký ngày 05/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Đ, bà T và bên nhận chuyển nhượng là chị H tại VPCC T, số công chứng 20917, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu. Căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự, buộc bà T ông Đ có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền vay gốc 200.000.000 đồng tính từ ngày 05/12/2022 đến ngày 12/8/2025 (là 02 năm 08 tháng 07 ngày) theo mức lãi suất 10%/năm, cụ thể là: số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng x 02 năm 08 tháng 07 ngày x 10%/năm = 53.716.895 đồng. Nguyên đơn đồng ý khấu trừ số tiền 4.000.000 đồng vào tiền lãi nên ghi nhận. Vì vậy, ông Đ bà T có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền là 249.716.895 (hai trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm mười sáu nghìn tám trăm chín mươi lăm) đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 49.716.895 đồng. Chị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ và bà T bản chính GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ số BD 625188, số vào sổ cấp GCN: CH00838 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/2011 cho ông Đ bà T đứng tên.

[3.6.2.2] Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 06/12/2022 giữa bên cho thuê là chị H và bên thuê là bà T đối với căn nhà, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải

chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, bị đơn có nghĩa vụ về tài sản số tiền 249.716.895 đồng, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chị H phải chịu 5.199.000 (năm triệu một trăm chín mươi chín nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, phô-tô tài liệu, định giá tài sản (ghi nhận chị H đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470, Điều 472, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Kim H về việc buộc ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất thửa 657, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.000 m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh), diện tích đo đạc thực tế: 996,7 m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đối với chị Huỳnh Thị Kim H.

2.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là chị Huỳnh Thị Kim H tại Văn phòng C1, số công chứng 20917, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Kim H số tiền là 249.716.895 (hai trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm mười sáu nghìn tám trăm chín mươi lăm) đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 49.716.895 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị Huỳnh Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 625188, số vào sổ cấp GCN: CH00838 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/2011 cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đứng tên.

2.2 Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ở ký ngày 06/12/2022 giữa bên cho thuê là chị Huỳnh Thị Kim H và bên thuê là bà Nguyễn Thị T đối với căn nhà, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

3. Về án phí:

Chị Huỳnh Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.586.500 (mười một triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0002482 ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố, tỉnh Tây Ninh và biên lai thu số 0001941 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Chị Huỳnh Thị Kim H được hoàn lại số tiền chênh lệch là 10.986.500 (mười triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm) đồng.

Ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Chị Huỳnh Thị Kim H phải chịu 5.199.000 (năm triệu một trăm chín mươi chín nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, phô-tô tài liệu, định giá tài sản (ghi nhận chị H đã nộp xong).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;*
- *VKSND khu vực 10 - Tây Ninh;*
- *THADS tỉnh Tây Ninh;*
- *Đương sự;*
- *Lưu.*

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

Lâm Thị Thanh Hằng