

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 209/2023/DS-PT

Ngày 19 - 6 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**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: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân, ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đăng, 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 Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Võ Thanh Kiều T**, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: **Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; địa chỉ tạm trú: **Tổ F, ấp D, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Đặng Tuấn A**, sinh năm 1982 và chị **Trình Thị Cẩm H**, sinh năm 1984; cùng địa chỉ cư trú: **Tổ A, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

2.2. Chị **Lưu Thị Ngọc P**, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: **Tổ D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

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

3.1. Anh **Đậu Trọng T1**, sinh năm 1980 và chị **Hoàng Thị H1**, sinh năm 1982; cùng địa chỉ cư trú: **Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

3.2. Anh **Hoàng Văn H2**, sinh năm 1985 và chị **Trần Thị L**, sinh năm 1988; cùng địa chỉ cư trú: **Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

3.3. Anh **Hoàng Văn T2**, sinh năm 1987 và chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1987; cùng địa chỉ cư trú: **Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

3.4. Anh **Hoàng Văn L1**, sinh năm 1990 và chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1992; cùng địa chỉ cư trú: **Tổ E, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

3.5. **Văn phòng C**; địa chỉ trụ sở: **Số D, đường N, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Văn H3**, chức vụ: **Trưởng V**; vắng mặt.

3.6. **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: **Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Minh V**, chức vụ: Trưởng Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Kiều Thị Xuân N1**, chức vụ: Công chứng viên (văn bản ủy quyền ký ngày 02-12-2022); vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, chị **Võ Thanh Kiều T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 10-01-2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 14-6-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị **Võ Thanh Kiều T** trình bày:*

Ngày 24-9-2020, chị có vay của vợ, chồng anh **Đặng Tuấn A**, chị **Trình Thị Cẩm H** số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, do không đủ tiền trả lãi nên ngày 25-9-2020 chị vay thêm 100.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng và trả lãi hàng tháng. Khi vay, chị có đề nghị thế chấp cho chị **H** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của phần đất diện tích 1.099,0

m² thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị đứng tên ngày 27-11-2018 nhưng chị H không đồng ý và yêu cầu chị phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) cho vợ, chồng chị H, nhằm mục đích che đậy hợp đồng vay và hợp thức hóa việc thế chấp tài sản, do vay 500.000.000 đồng nên trong hợp đồng CNQSDĐ chỉ ghi giá 50.000.000 đồng. Chị đồng ý và hai bên thỏa thuận cùng kê chuyển nhượng phần đất trên để trả nợ cho vợ, chồng chị H, nếu chuyển nhượng được thì chị sẽ trả đủ tiền vay và tiền lãi cho vợ, chồng chị H, tiền dư sẽ trả lại cho chị.

Sau đó, hai bên ký HĐCNQSDĐ và làm giấy vay tiền nhưng anh Tuấn A đã lấy lại giấy vay tiền. Từ khi vay đến ngày 29-6-2021, chị đã trả tiền lãi đầy đủ cho chị H theo thỏa thuận nhưng chị H không ký nhận mà chỉ ghi vào sổ theo dõi của chị H. Chị trả tiền lãi cho chị H đến ngày 29-6-2021 thì ngưng do dịch bệnh Covid-19 bùng phát, không làm ăn được. Mặc dù, chị H vẫn nhận tiền lãi của chị đến ngày 29-6-2021 nhưng ngày 22-3-2021, chị H làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ của chị sang cho chị H, anh Tuấn A nhưng chị không biết việc này. Ngày 29-6-2021, chị ra chốt tiền lãi với chị H thì chị H tính cả tiền thuế sang tên GCNQSDĐ vào số nợ của chị.

Ngày 08-11-2021, chị H và anh Tuấn A ký HĐCNQSDĐ cho chị Lưu Thị Ngọc P nhưng không thông báo cho chị biết để tính toán tiền vay, tiền lãi và trả lại tiền dư cho chị. Sau đó, chị P làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng phần đất của chị cho anh Hoàng Văn H2 và chị Trần Thị L, diện tích 276,3 m²; chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn L1 và chị Nguyễn Thị D, diện tích 169,6 m²; chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn T2 và chị Phạm Thị N, diện tích 354,9 m²; chuyển nhượng cho anh Đậu Trọng T1 và chị Hoàng Thị H1, diện tích 298,2 m². Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giải quyết:

- Hủy HĐCNQSDĐ ngày 24-9-2020, tại Văn phòng C, giữa chị với anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H, diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy HĐCNQSDĐ ngày 08-11-2021, tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H với chị Lưu Thị Ngọc P, diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy 04 HĐCNQSDĐ cùng ngày 24-02-2022, tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh giữa chị Lưu Thị Ngọc P với các bên nhận chuyển nhượng là anh Hoàng Văn H2 và chị Trần Thị L; anh Hoàng Văn L1 và chị Nguyễn Thị D; anh Hoàng Văn T2 và chị Phạm Thị N; anh Đậu Trọng T1 và chị Hoàng Thị H1.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị thì chị đồng ý tự di dời toàn bộ tài sản trong nhà cấp 4 trên đất, giao tài sản cho người mua theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-01-2023.

*Bị đơn anh **Đặng Tuấn A** và chị **Trình Thị Cẩm H** trình bày:*

Do người quen giới thiệu nên vợ, chồng anh, chị biết được chị **Võ Thanh Kiều T** có nhu cầu chuyển nhượng đất nên các bên có gặp nhau và chị **T** đồng ý chuyển nhượng cho anh, chị diện tích đất như chị **T** trình bày, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Anh, chị đặt cọc cho chị **T** 50.000.000 đồng. Ngày 24-9-2020, hai bên ký và công chứng HĐCNQSDĐ. Sau khi công chứng xong hợp đồng thì anh, chị thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho chị **T** bằng tiền mặt. Ngày 22-3-2021, anh chị đăng ký biến động, chỉnh lý trang 4 sang tên quyền sử dụng đất trên cho anh, chị. Đến ngày 08-11-2021, anh chị chuyển nhượng phần đất trên cho chị **Lưu Thị Ngọc P**, giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng. Hai bên đã ký và công chứng HĐCNQSDĐ, tại Phòng Công chứng **số C tỉnh Tây Ninh**. Chị **P** đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho anh, chị và đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý trang 4 sang tên cho chị **P**.

Nay anh, chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **T** về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 24-9-2020, tại **Văn phòng C**, giữa anh, chị và chị **T** đối với diện tích đất nêu trên vì hai bên không có giao dịch vay tiền như chị **T** trình bày. Giấy cam kết ngày 22-9-2021 do chị **T** ký tên cam kết, xin được ở lại trên đất trong thời gian từ ngày 22-9-2021 đến ngày 20-10-2021. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của chị **T** không liên quan đến anh, chị nên anh, chị không có ý kiến gì.

*Bị đơn chị **Lưu Thị Ngọc P** trình bày:*

Ngày 12-10-2021, chị nhận chuyển nhượng của anh **Đặng Tuấn A**, chị **Trình Thị Cẩm H** phần đất diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại **ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Chị đặt cọc trước cho anh **Tuấn A**, chị **H** số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 08-11-2021, hai bên ký và công chứng HĐCNQSDĐ, tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, chị đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho anh **Tuấn A**, chị **H**; đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý trang 4 và anh **Tuấn A**, chị **H** đã giao nhà, đất cho chị nhưng chị chưa sử dụng, chỉ khóa cửa rào. Khi chị **Võ Thanh Kiều T** biết được chị nhận chuyển nhượng phần đất trên của chị **H** thì chị **T** có xin chị thuê lại ở thêm 01 tháng.

Đến ngày 21-01-2022, chị làm thủ tục tách thửa và ký HĐCNQSDĐ cho các anh em của anh **Hoàng Văn H2** do anh **H2** đứng ra đại diện, giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng, cụ thể ký 04 HĐCNQSDĐ như chị **T** trình bày. Anh **H2** đã trả cho chị số tiền chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng thỏa thuận khi nào chị giao nhà, đất thì anh **H2** sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên, đến nay chị

T vẫn chưa giao nhà đất cho chị nên chị chưa giao nhà đất được cho anh **H2**. Nay chị không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của chị **T**, lý do các HĐCNQSDĐ giữa chị với chị **H**, anh **Tuấn A**; giữa chị với các anh, em của anh **H2** là hợp pháp và đã hoàn tất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đậu Trọng T1** và chị **Hoàng Thị H1**; anh **Hoàng Văn H2** và chị **Trần Thị L**; anh **Hoàng Văn T2** và chị **Phạm Thị N**; anh **Hoàng Văn L1** và chị **Nguyễn Thị D** trình bày:*

Ngày 21-01-2022, do biết chị **Lưu Thị Ngọc P** cần chuyển nhượng đất nên các anh, chị (là anh em với nhau) gặp chị **P** để thỏa thuận chuyển nhượng đất. Sau khi thỏa thuận, chị **P** đồng ý chuyển nhượng cho các anh, chị phần đất diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại **ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**, do chị **P** đứng tên GCNQSDĐ. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Anh **Hoàng Văn H2** đại diện cho các anh em đặt cọc cho chị **P** 150.000.000 đồng.

Sau đó, chị **P** tách thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, diện tích 1.099,0 m² thành 04 thửa đất và chị **P** ký HĐCNQSDĐ, cùng ngày 24-02-2022 cho các anh, chị tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

Ký HĐCNQSDĐ cho anh **Hoàng Văn H2** và chị **Trần Thị L** diện tích 276,3 m², tại thửa đất số 645, tờ bản đồ số 49, giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng và anh **H2**, chị **L** đã thanh toán 380.000.000 đồng.

Ký HĐCNQSDĐ cho anh **Hoàng Văn L1** và chị **Nguyễn Thị D** diện tích 169,6 m², tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 49, giá chuyển nhượng thực tế là 240.000.000 đồng và anh **L1**, chị **D** đã thanh toán xong.

Ký HĐCNQSDĐ cho anh **Hoàng Văn T2** và chị **Phạm Thị N** diện tích 354,9 m², tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 49, giá chuyển nhượng thực tế là 520.000.000 đồng và anh **T2**, chị **N** đã thanh toán xong.

Ký HĐCNQSDĐ cho anh **Đậu Trọng T1** và chị **Hoàng Thị H1** diện tích 298,2 m², tại thửa đất số 648, tờ bản đồ số 49, giá chuyển nhượng thực tế là 440.000.000 đồng và anh **T1**, chị **H1** đã thanh toán xong.

Nay các anh, chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị **T**, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng **Bùi Văn H3** trình bày:*

Ngày 24-9-2020, **Văn phòng C** đã công chứng HĐCNQSDĐ số 3582, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giao kết giữa bên chuyển nhượng là chị **Võ Thanh Kiều T** với bên nhận chuyển nhượng là anh **Đặng Tuấn A**, chị **Trình Thị Cẩm H**. Các

bên tham gia giao dịch đã xuất trình đầy đủ giấy tờ, thủ tục; tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng thuộc trường hợp được chuyển nhượng, không bị kê biên, ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công chứng viên đã giải thích cho người tham gia giao kết hợp đồng về quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Do đó, Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về hình thức, nội dung, thành phần hồ sơ HĐCNQSDĐ số 5061, quyền số 07/2021, ngày 08-11-2021 giữa bên chuyển nhượng anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H với bên nhận chuyển nhượng chị Lưu Thị Ngọc P; các HĐCNQSDĐ số 1340, số 1341, số A, số 1343, quyền số 02/2022, ngày 24-02-2022 giữa bên chuyển nhượng chị Lưu Thị Ngọc P với bên nhận chuyển nhượng anh Hoàng Văn H2 và chị Trần Thị L; anh Hoàng Văn L1 và chị Nguyễn Thị D; anh Hoàng Văn T2 và chị Phạm Thị N; anh Đậu Trọng T1 và chị Hoàng Thị H1 thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng trên, Công chứng viên đã kiểm tra thông tin dữ liệu ngăn chặn lưu trữ tại đơn vị và phần mềm dữ liệu công chứng, không có thông tin ngăn chặn đối với tài sản trên. Đồng thời, Phòng C1, tỉnh Tây Ninh không nhận được bất kỳ yêu cầu ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền nào. Người yêu cầu công chứng tự nguyện yêu cầu công chứng văn bản trên, không bị ép buộc. Do đó, Phòng C1, tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thanh Kiều T đối với anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H và chị Lưu Thị Ngọc P về việc yêu cầu:

- Hủy HĐCNQSDĐ ngày 24-9-2020, tại Văn phòng C, giữa chị với anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H, diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy HĐCNQSDĐ ngày 08-11-2021, tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H với chị Lưu Thị Ngọc P, diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy 04 HĐCNQSDĐ cùng ngày 24-02-2022, tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh giữa chị Lưu Thị Ngọc P với các bên nhận chuyển nhượng là anh Hoàng Văn H2 và chị Trần Thị L.; anh Hoàng Văn L1 và chị Nguyễn Thị D; anh Hoàng Văn T2 và chị Phạm Thị N; anh Đậu Trọng T1 và chị Hoàng Thị H1.

2. Ghi nhận chị Võ Thanh Kiều T tự nguyện di dời các tài sản trong căn nhà cấp 4 trên phần đất 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01-3-2023, chị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, anh Đặng Tuấn A, chị Trình Thị Cẩm H được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Tuấn A, chị H.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-9-2020 giữa chị Võ Thanh Kiều T với anh Đặng Tuấn A và chị Trình Thị Cẩm H, thấy rằng: Hợp đồng thể hiện phương thức thanh toán do hai bên tự thực hiện, chị H, anh Tuấn A cho rằng có đặt cọc cho chị T 50.000.000 đồng và hiện đã thanh toán đủ 500.000.000 đồng tiền mặt cho chị T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền mặt của hai khoản tiền nêu trên. Chị T cho rằng chị

H, anh T3 anh cho vay một phần bằng tiền mặt, còn lại lại chuyển khoản và cung cấp được bản sao kê chuyển khoản tại Ngân hàng Đ, theo đó, chị H chuyển khoản cho chị T số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 24-9-2020 (bút lục số 300).

[2.2] Trên đất chuyển nhượng có căn nhà của chị T đang ở nhưng hai bên không thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng nhà. Chị H có cung cấp Giấy cam kết ngày 22-9-2021 có nội dung: “Chị Võ Thanh Kiều T, sinh năm 1983; địa chỉ Tổ E, ấp D, S, T, Tây Ninh đã bán miếng đất và xin ở lại 01 tháng rồi giao nhà lại cho em Trình Thị Cẩm H, SN 1984, Khu phố A, T, TN và hứa xin ở đến ngày 20/10/2021 sẽ rời khỏi nhà giao hoàn toàn cho H không bất cứ khiếu nại gì”. Tuy nhiên, thực tế sau thời gian nêu trên chị T vẫn sử dụng căn nhà nên khi chuyển nhượng đất cho chị P, chị H không thông báo tình trạng căn nhà. Điều này thể hiện rõ trong nội dung cuộc nói chuyện giữa chị T và chị P, anh T1, trong Bản ghi âm ngày 20-12-2021 do chị P cung cấp: Chị P nói: “mua trực đất trực tiếp từ H” “hỏi đó tui em mua cũng đâu biết tình trạng này đâu” “Điện cho bà, bà kêu đập ổ khóa đi, thì bà bán đất cho mình, bà kêu đập ổ khóa đi thì mình đập” “bà nói không có người ở nhà đâu, đi rồi không có đưa chìa khóa”. Đồng thời, chị P cũng cung cấp 01 Giấy thuê nhà giữa chị P và chị T nhưng chính chị P cũng thừa nhận chỉ yêu cầu chị T làm giấy chứ thực tế không có việc thuê và trả tiền thuê nhà.

[2.3] Mặt khác, Bản ghi âm ngày 18-11-2021, giữa chị H và chị T có đoạn, chị H nói: “đưa cho 2 người cò bán đất...chỉ cần em lấy đủ vốn, lãi..”, nội dung này phù hợp với lời khai của chị T về việc chị T đồng ý cùng chị H bán phần đất cho người khác lấy tiền trả nợ cho chị H, tiền dư thì trả lại cho chị T. Chị H thừa nhận giọng nói của mình nhưng cho rằng nội dung không liên quan đến vụ án nhưng không giải thích được nội dung này liên quan đến vấn đề nào khác hoặc giao dịch khác giữa hai bên nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù giữa chị T và vợ chồng anh Tuấn A, chị Cẩm H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng được công chứng hợp pháp về mặt hình thức nhưng thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không có việc giao nhận tài sản chuyển nhượng, xem xét cùng với các chứng cứ là bản ghi âm do chị T và chị P cung cấp, hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-9-2020 giữa chị Võ Thanh Kiều T với anh Đặng Tuấn A và chị Trình Thị Cẩm H tại Văn phòng C, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa hai bên. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nên bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập.

[4] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Tuấn A, chị H với chị P, các HĐCNQSDĐ giữa chị P với anh H2, chị L; với anh L1, chị D; với anh T2, chị N; với anh T1, chị H1 thực hiện đều đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Người nhận chuyển nhượng được xác định là người thứ ba ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng được công nhận hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T về việc hủy các hợp đồng này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo: Khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị H, anh Tuấn A có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho chị T, nhưng tài sản đã chuyển nhượng người khác như nhận định ở đoạn [4]; chị H, anh Tuấn A không trả lại được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, chị T thừa nhận giữa hai bên có thỏa thuận chị T đồng ý cho chị H anh Tuấn A chuyển nhượng QSDĐ cho người khác để lấy tiền trả tiền vay, số tiền dư trả lại cho chị T. Do đó, có căn cứ lấy giá chuyển nhượng trong hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H, anh Tuấn A và chị P để buộc chị H, anh Tuấn A trả lại cho chị T sau khi trừ tiền vay và tiền lãi theo quy định tính đến ngày chuyển nhượng QSDĐ cho chị P mà không lấy giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm để buộc chị H, anh Tuấn A hoàn trả cho chị T.

[6] Xét giao dịch vay tài sản: Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa chị T và vợ chồng anh Tuấn A, chị Cẩm H vô hiệu che giấu giao dịch vay tài sản, giao dịch này không phải lập thành văn bản, do đó, có hiệu lực pháp luật đối với các bên. Chị T xác định số tiền vay là 600.000.000 đồng, không có chứng cứ thể hiện hợp đồng vay có kỳ hạn, nhưng có lãi. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng vay giữa chị T và vợ chồng anh Tuấn A, chị Cẩm H đối với số tiền 600.000.000 đồng, loại hợp đồng vay có lãi và không có kỳ hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 469 của Bộ luật Dân sự.

[7] Như vậy, chị H, anh Tuấn A có nghĩa vụ trả lại cho chị T các khoản tiền cụ thể như sau:

- Tiền vay gồm: Tiền vay vốn 600.000.000 đồng + tiền lãi vay 135.456.000 đồng [13 tháng 18 ngày (từ ngày vay 20-9-2020 đến ngày bán đất 08-11-2021) x 1,66%/tháng] = 735.456.000 đồng.

- Tiền chuyển nhượng QSDĐ còn lại sau khi trừ tiền vay là: 1.150.000.000 đồng – tiền vay 735.456.000 đồng = 414.544.000 đồng.

- Đối với số tiền thừa, chị H anh Tuấn A phải chịu tiền lãi chậm trả kể từ ngày chuyển nhượng QSDĐ cho chị P (09-11-2021) đến ngày xét xử sơ thẩm là: 414.544.000 đồng x 15 tháng 07 ngày x 0,83% = 52.413.560 đồng.

Tổng cộng, vợ chồng chị **H**, anh **Tuấn A** phải trả lại cho chị **T** số tiền 466.957.560 đồng.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Án phí:

Chị **H**, anh **Tuấn A**, chị **T** phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể: Phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa chị **T** và vợ chồng anh **Tuấn A**, chị **Cầm H** vô hiệu và 22.678.302 đồng ($20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (466.957.560 - 400.000.000)$) nghĩa vụ tài sản phải thực hiện. Tổng cộng anh **Tuấn A**, chị **H** phải chịu 22.978.302 đồng

Chị **T** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu tuyên bố 05 hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu không được chấp nhận, mỗi hợp đồng phải chịu 300.000 đồng án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của chị **T**, sửa một phần bản án sơ thẩm nên chị **T** không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[10] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.500.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 2.250.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận chị **Võ Thanh Kiều T** đã nộp tạm ứng và đã chi xong, chị **H**, anh **Tuấn A** phải trả lại cho chị **T** 2.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn - chị **Võ Thanh Kiều T**;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm dân sự số 09/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 124, 131, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai; các Điều 147, 148, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Võ Thanh Kiều T** đối với anh **Đặng Tuấn A**, chị **Trình Thị Cẩm H** và chị **Lưu Thị Ngọc P** về việc yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2020 giữa chị **Võ Thanh Kiều T** với anh **Đặng Tuấn A** và chị **Trình Thị Cẩm H** tại **Văn phòng C**, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại **ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** là vô hiệu do giả tạo.

Buộc chị **Trình Thị Cẩm H**, anh **Đặng Tuấn A** thanh toán lại cho chị **Võ Thanh Kiều T** số tiền 466.957.560 đồng (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi).

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị **Võ Thanh Kiều T** về yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2021 giữa anh **Đặng Tuấn A**, chị **Trình Thị Cẩm H** với chị **Lưu Thị Ngọc P** tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 49;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-02-2022 giữa chị **Lưu Thị Ngọc P** với bên nhận chuyển nhượng là anh **Hoàng Văn H1** và chị **Trần Thị L** tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh, đối với quyền sử dụng đất diện tích 276,3 m², tại thửa đất số 645, tờ bản đồ số 49.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-02-2022 giữa chị **Lưu Thị Ngọc P** với anh **Hoàng Văn L1** và chị **Nguyễn Thị D** tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh, đối với quyền sử dụng đất diện tích 169,6 m², tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 49.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-02-2022 giữa chị **Lưu Thị Ngọc P** với anh **Hoàng Văn T1** và chị **Phạm Thị N** tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh, đối với quyền sử dụng đất diện tích 354,9 m², tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 49;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-02-2022 giữa chị **Lưu Thị Ngọc P** với anh **Đậu Trọng T2** và chị **Hoàng Thị H2** tại **Phòng C1**, tỉnh Tây Ninh, đối với quyền sử dụng đất diện tích 298,2 m², tại thửa đất số 648, tờ bản đồ số 49

Các phần đất tọa lạc tại **ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

3. Ghi nhận chị **Võ Thanh Kiều T** nguyện di dời các tài sản trong nhà cấp 4 trên phần đất, gồm: 01 (một) Khánh thờ bằng gỗ; 01 (một) Tủ thờ; 01 (một) Bàn kính tròn; 01 (một) Tủ kính đựng Ti vi; 02 (hai) quạt trần; 02 (hai) cái loa; 02 (hai) bàn gỗ; 01 (một) âm ly hiệu SuYang và 02 (hai) thùng loa; 01 (một) bàn thờ ông

địa; 03 (ba) cái giường; 01 (một) bộ bàn, ghế trang điểm; 01 (một) bàn máy vi tính; 01 (một) bàn kính Inox; 02 (hai) Tủ đựng đồ; 04 (bốn) Tủ chén Inox kính; 01 (một) Tủ đựng đồ gỗ ván ép; 01 (một) Bàn tròn Inox; 06 (sáu) ghế dựa Inox; 02 (hai) cái vông; 03 (ba) kệ tủ đựng đồ ăn; 01 (một) Bếp ga hiệu Masura; 01 (một) cái kệ đựng chén Inox; 01 (một) máy bơm 02 ngựa; 03 (ba) chiếc xe đạp cũ; 01 (một) Rương gỗ; 10 (mười) cái ghế gỗ; 10 (mười) cái ghế Inox tròn.

4. Buộc chi [T1](#) giao căn nhà cấp 4 và đất tổng diện tích 1.099,0 m², tại thửa đất cũ số 416, tờ bản đồ số 49; tọa lạc tại [ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh](#) cho:

- Anh [Hoàng Văn H](#) và chị [Trần Thị L](#) phần đất diện tích 276,3 m², tại thửa đất số 645, tờ bản đồ số 4; [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh [H](#) và chị [L](#) đứng tên ngày 27-4-2022, số vào sổ cấp GCN: CS06002

- Anh [Hoàng Văn L1](#) và chị [Nguyễn Thị D](#) phần đất diện tích 169,6 m², tại thửa đất số 646, tờ bản đồ số 49; [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh [H](#) và chị [L](#) đứng tên ngày 27-4-2022, số vào sổ cấp GCN: CS06001

- Anh [Hoàng Văn T2](#) và chị [Phạm Thị N](#) phần đất diện tích 354,9 m², tại thửa đất số 647, tờ bản đồ số 49; [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh [T2](#) và chị [N](#) đứng tên ngày 27-4-2022, số vào sổ cấp GCN: CS06000.

- Anh [Đậu Trọng T3](#) và chị [Hoàng Thị H1](#) phần đất diện tích 298,2 m², tại thửa đất số 648, tờ bản đồ số 49; [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh [Đậu Trọng T3](#) và chị [Hoàng Thị H1](#) đứng tên ngày 27-4-2022, số vào sổ cấp G CN: CS06003.

5. Về chi phí tố tụng: Chị Võ Thanh Kiều T và chị Trình Thị Cẩm H, anh Đặng Tuấn A phải chịu mỗi bên phải chịu 2.250.000 đồng (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (ghi nhận chị Võ Thanh Kiều T đã nộp và đã chi xong, Anh Tuấn A và chị H có nghĩa vụ trả lại cho chị Thảo số tiền 2.250.000 (hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng .

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Chị Võ Thanh Kiều T phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm 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 1.800.000 đồng (một triệu, tám trăm nghìn đồng) theo 05 (năm) biên lai thu số 0007035, ngày 18 tháng 01 năm 2022 và số 0007381, số 0007382, số 0007383, số 0007384 cùng ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; chị Võ Thanh Kiều T đã nộp

đủ án phí dân sự sơ thẩm; được trả lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0007035, ngày 18 tháng 01 năm 2022.

6.2. Chị Trình Thị Cẩm H, anh Đặng Tuấn A phải chịu 22.978.302 (hai mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm lẻ hai) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị T không phải chịu, được hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp tại biên lai số 0007963 ngày 01-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh .

8. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai