

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 208/2025/DS-PT

Ngày: 24-4-2025

V/v: Tranh chấp đòi QSD đất

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và hợp đồng thuê QSD 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 Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - là 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 Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân, tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025, về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2025/DSST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ cư trú: ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà C: Bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Số A, đường V, khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 19/9/2024); Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trương Trọng K, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông K, bà T1: Ông Dương Đức K1, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 06/01/2024); Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Huỳnh Tuyết N, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Số B, hẻm H, đường N, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

+ Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1993; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số C, đường L, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hiện đang bị tạm giam tại Trại giam Công an tỉnh T; Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Kiều Huyền C1 – Trưởng Văn phòng công chứng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Kiều Thị Huyền C1: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 08/7/2024). Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1941; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trương Hoài P, sinh năm 1992 và chị Trương Thị Kim T2, sinh năm 1985; Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị X, sinh năm 1950; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trần Văn B, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 18/12/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C và bà Nguyễn Thị Mai Q là người đại diện hợp pháp của ông bà trình bày:*

Ngày 14/01/2023, bà Huỳnh Tuyết N có ký kết với ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với nội dung bà N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ 02, với diện tích 1.286,9m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông C, bà T. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK122202, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08349 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/12/2022 cho bà Huỳnh Tuyết N. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 450.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng ông T, bà C cũng đã được bà N dẫn xuống đất xem xét thực tế, đã kiểm tra thông tin, xác minh đất không có tranh chấp nên giao dịch chuyển nhượng này có thật, không phải giả tạo. Ông T, bà C đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho bà N, không làm giấy biên bản giao nhận tiền. Ngày

02/8/2023 ông T, bà C được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN09004. Đến nay ông T, bà C chưa quản lý, sử dụng nhà đất.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N xin được thuê lại nhà, thửa đất 467 trong thời gian 6 tháng để cho vợ chồng chú ruột của bà ở lại nhà, đất *(theo bà N giới thiệu ông K, bà T1 là cô chú ruột của bà N)*. Vì chưa cần sử dụng nhà, đất nên ngày 14/01/2023 vợ chồng ông T, bà C ký hợp đồng thuê đất với bà N để cho thuê lại với giá 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng. Bà N đã thanh toán trước số tiền 3.000.000 đồng/3 tháng thuê cho ông T, bà C mà không lập biên bản giao nhận tiền.

Sau khi hết thời hạn thuê nhà, đất ông T, bà C có thông báo với bà N, ông K, bà T1 phải di dời trả lại nhà, đất nhưng ông K, bà T1 không chấp nhận và cho rằng đây là nhà, đất của ông bà. Nay ông T, bà C khởi kiện buộc ông Trương Trọng K và bà Trần Thị Bích T1 trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất có diện tích 1.286,9m², thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông T, bà C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C2 ký kết giữa vợ chồng ông K, bà T1 và bà Huỳnh Tuyết N đối với quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định theo pháp luật.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 được ký kết giữa ông T, bà C và bà N đối với quyền sử dụng thửa đất 467 nêu trên vô hiệu. Yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định theo pháp luật.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên thửa đất 467 nêu trên được ký kết giữa ông T, bà C với bà N ngày 14/01/2023 vô hiệu. Không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng thuê vô hiệu.

** Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 22/4/2024, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 và ông Dương Đức K1 là người đại diện hợp pháp của ông bà trình bày:*

Ngày 05/12/2022 ông Nguyễn Minh H có cho ông K, bà T1 vay số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng, thời hạn vay ghi trong giấy nợ 12 tháng kể từ ngày vay, nhưng thỏa thuận trên thực tế khi nào có tiền thì ông K, bà T1 sẽ trả nợ cho ông H. Ông K, bà T1 đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông H và giao cho ông H 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BQ 867832, số vào sổ cấp GCN: CH 01621 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04/7/2014 cho ông K, bà T1 đứng tên chủ sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh để làm tin.

Để đảm bảo số tiền vay trên, cùng ngày 05/12/2022 ông K, bà T1 đã ký kết với bà N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với nội dung ông K, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 467 cho bà N do bà N làm ăn chung với ông H. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng bằng với tiền vay, không phải 400.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng. Chữ ký của ông K, bà T1 tại trang 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là giả nên ông bà có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

Ông K, bà T1 đã đóng tiền lãi 08 tháng, mỗi tháng trả tiền lãi 2.500.000 đồng cho ông H với tổng số tiền 20.000.000 đồng, không làm giấy tờ biên nhận. Sau này ông bà có liên hệ để trả tiền vay nhưng ông H, bà N không nhận nên đến nay vẫn còn nợ tiền gốc 100.000.000 đồng.

Ông bà không nhận số tiền chuyển nhượng đất nào của bà N. Sau đó bà N tự ý đi làm thủ tục sang tên và tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông T, bà C mà không thông báo cho ông bà biết. Ông K, bà T1 không phải là chủ ruột của bà N và cũng không nhờ bà N thuê nhà, thửa đất 467 để ở lại. Bà N, ông T, bà C chưa khi nào đến xem nhà, đất của ông bà. Cuối năm 2023 khi có người đến hỏi thăm mua nhà, thửa đất 467 thì ông bà mới biết thửa đất 467 do ông T, bà C đã đứng tên giấy đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C2 giữa ông K, bà T1 và bà Huỳnh Tuyết N, đối với quyền sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Ông K, bà T1 đồng ý trả lại số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật cho ông H, bà N.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295, quyền số 01/2023/TPCC-SCC-HĐGD ngày 14/01/2023 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bà Huỳnh Tuyết N với ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C đối với quyền sử dụng thửa đất 467 nêu trên vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà đất ký ngày 14/01/2023 giữa bên cho thuê ông Hoàng Minh T và bên thuê Huỳnh Tuyết N đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên thửa đất 467 nêu trên vô hiệu.

Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên theo quy định pháp luật.

Nay ông K, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T về việc buộc ông bà phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 467. Vì nhà, đất này là tài sản của ông K, bà T1 đến nay gia đình ông bà vẫn sinh sống trên nhà, đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông K, bà T1 với bà N là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Tuyết N trình bày:* Bà không quen biết, không làm ăn chung với ông

Nguyễn Minh H. Ngày 05/12/2022 ông K, bà T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng thửa đất 467 với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, bà đã giao đầy đủ tiền cho ông K, bà T1, không làm biên bản giao nhận. Đến ngày 22/12/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08349 cho bà Huỳnh Tuyết N đối với thửa đất 467.

Đến ngày 14/01/2023, bà tiếp tục ký kết với ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 467 với giá 450.000.000 đồng cho ông T, bà C. Bà đã nhận tiền đầy đủ của ông T, bà C. Sau đó bà có thuê lại nhà, thửa đất 467 với giá thuê 1.000.000 đồng/tháng để ông K, bà T1 ở lại vì chưa tìm kiếm được chỗ ở. Bà đã giao số tiền thuê 3.000.000 đồng cho ông T, bà C, không làm biên bản giao nhận.

Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, bà T1.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H trình bày:* Ông có làm ăn chung với bà Huỳnh Tuyết N bằng hình thức giới thiệu người vay tiền của bà N. Ngày 05/12/2022 ông có cho ông K, bà T1 vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 2%, thời hạn ghi trong giấy nợ nhưng khi có tiền ông K, bà T1 sẽ trả nợ cho ông. Ông K, bà T1 có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ867832 đối với thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông. Các bên có lập 02 bản chính hợp đồng vay tiền, mỗi bên giữ 01 bản. Cùng ngày 05/12/2022 ông nói với ông K, bà T1 đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 467 cho bà N. Vì thực chất số tiền 100.000.000 đồng là tiền của bà N đưa cho ông để cho ông K, bà T1 vay tiền. Ông đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 467 cho bà N giữ. Ông K, bà T1 đã giao cho ông số tiền 1.500.000 đồng để uống cafe, bà N bồi dưỡng cho ông số tiền 3.000.000 đồng, nếu họ có yêu cầu trả lại thì ông chấp nhận trả lại các khoản tiền này.

Ông không biết bà N tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 467 cho ông T, bà C. Nay ông không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Do ông nhận số tiền 100.000.000 đồng của bà N nên ông chấp nhận để ông K, bà T1 trả lại tiền nợ gốc, tiền lãi cho bà N.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị X, anh Trần Văn B trình bày:* Gia đình bà X, anh B đang sử dụng thửa đất 468, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03890 ngày 06/9/2018 đã được Nhà nước cấp cho anh B đứng tên chủ sử dụng đất. Việc ông K, bà T1 sử dụng hiện trạng lệch ranh đất với ranh bản đồ địa chính đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ tự thương lượng với nhau, không tranh chấp

trong vụ án này.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, anh Trương Hoài P, chị Trương Thị Kim T2 trình bày:* Năm 2006, ông Trương Văn M được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00831/2771/2006/HĐ-CN đứng tên chủ sử dụng thửa đất 466 giáp ranh với thửa đất 467 của ông K, bà T1. Năm 2019 ông M chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của ông M gồm bà D, anh P, chị T2. Gia đình bà D, anh P, chị T2 đang sử dụng hiện trạng đất từ xưa đến nay, tuy nhiên theo sơ đồ đo đạc thì gia đình đang sử dụng 01 phần thửa đất 467 theo ranh bản đồ địa chính nhưng các bên không tranh chấp đất trong vụ án này.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C1 và người đại diện hợp pháp trình bày:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10679, quyền số 12/2022/TPCC-SCC-HĐGD ngày 05/12/2022 được ký kết giữa ông K, bà T1 với bà N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295, quyền số 01/2023/TPCC-SCC-HĐGD ngày 14/01/2023 được ký kết giữa bà N và ông T, bà C đối với quyền sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã được thực hiện đúng quy định về Luật công chứng. Công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ hợp lệ đầy đủ và có mặt của các bên ký hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của các đương sự, đề nghị Tòa án xử lý vụ kiện theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2025/DSST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc buộc ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C2 ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Tuyết N, đối với quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh H tổng cộng số tiền 124.361.000 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn) đồng, trong đó tiền nợ gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tiền lãi 24.361.000 (hai mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn) đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2023 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Tuyết N với bên nhận chuyển nhượng

ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C, đối với quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Tuyết N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C tổng số tiền 719.400.000 (bảy trăm mười chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng, trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất là 269.400.000 (hai trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà, đất ngày 14/01/2023 được ký kết giữa bên cho thuê ông Hoàng Minh T và bên thuê Huỳnh Tuyết N đối với quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền trên thửa đất 467, tờ bản đồ 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Tuyết N số tiền thuê nhà, đất là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo quy định pháp luật đất đai cho phù hợp với quyết định bản án này, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 31/12/2024 ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc C làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện nguyên đơn ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc C là chị Nguyễn Thị Mai Q trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và bà N là hợp pháp và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn ông Trương Trọng K và bà Trần Thị Bích T1, người đại diện của ông K và bà T1 là ông Dương Đức K1 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà C và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Tuyết N trình bày: Bà N không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K, bà T1.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc C; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc C là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc C:

Ngày 05/12/2022, giữa ông Trần Trọng K2, bà Trần Thị Bích T1 với bà Huỳnh Tuyết N ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 1.286,9m² thửa đất số 467 do ông K2, bà T1 đứng tên giấy đất cấp ngày 04/7/2014, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Ngày 22/12/2022, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 14/01/2023, bà Huỳnh Tuyết N tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 450.000.000 đồng và ông T, bà C được cấp giấy đất ngày 02/8/2023.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K2, bà T1 với bà N thấy rằng:

Ngày 05/12/2022, ông K2, bà T1 có vay của ông Nguyễn Minh H số tiền gốc 100.000.000 đồng, các bên có thỏa thuận lãi suất, khi có tiền ông K2, bà T1 sẽ trả cho ông H. Ông K2, bà T1 có giao cho ông H 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ867832 do ông K2, bà T1 đứng tên chủ sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nội dung này được thể hiện trong bản chính hợp đồng vay tiền ngày 05/12/2022.

Ông H trình bày số tiền 100.000.000 đồng cho ông K2, bà T1 vay thực chất là nguồn tiền của bà N nên ông H đã giao bản chính giấy tờ đất cho bà N giữ và yêu cầu ông K2, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với bà N cùng ngày 05/12/2022.

- Lời khai của ông K2, bà T1 phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Minh H thể hiện: ông K2, bà T1 vay của ông H 100.000.000 đồng, có làm giấy nợ và giao cho ông H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 467 để làm tin. Theo yêu cầu của anh H, cùng ngày ông K2, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà N, vì giữa ông H và bà N có quan hệ làm ăn với nhau.

- Lời khai của ông K2, bà T1, ông H là phù hợp với nội dung hợp đồng vay tiền ngày 05/12/2022 do ông bị đơn ông K2, bà T1 cung cấp.

- Mặc dù bà N cho rằng không quen biết, làm ăn với ông H, chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông K2, bà T1 giá 400.000.000 đồng nhưng bà N không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận số tiền 400.000.000 đồng. Phần đất vẫn do ông K2, bà T1 quản lý, sử dụng, không có việc giao đất. Mặt khác, qua xác minh và kết luận định giá thể hiện: giá trị thực tế thửa đất 467 tại thời điểm chuyển nhượng là

824.000.000 đồng, tại thời điểm xét xử là 988.800.000 đồng, lớn hơn nhiều so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

Từ chứng cứ trên, xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K2, bà T1 với bà N là giả tạo, nhằm che hợp đồng vay nên Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vay, buộc ông K2, bà T1 trả tiền vay gốc, lãi cho ông H là có căn cứ.

Ông K2, bà T1, anh H, chị N không kháng cáo.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất giữa bà N với ông T, bà C, thấy rằng:

Đến ngày 14/01/2023 bà Huỳnh Tuyết N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với nội dung bà N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 467 cho ông T, bà C với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá trị đất thực tế. Cho đến nay ông K2, bà T1 vẫn sinh sống trên thửa đất 467 và ông C, bà T vẫn chưa quản lý, sử dụng thửa đất 467.

Mặt khác tại các hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất đã ký kết giữa các bên nội dung trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 467, không thể hiện việc chuyển nhượng các tài sản gắn liền trên thửa đất 467.

Do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C2 giữa ông K2, bà T1 với bà N vô hiệu nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 295, quyền số 01/2023 Tp/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bà N với ông T, bà C đối với thửa đất 467 cũng vô hiệu theo. Vì vậy hợp đồng cho thuê nhà, đất ký ngày 14/01/2023 giữa bên cho thuê ông Hoàng Minh T và bên thuê bà Huỳnh Tuyết N đối với tài sản này cũng bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê.

Ông T, bà C cho rằng ký hợp đồng thuê đất với bà N thời hạn 06 tháng, trong khi người sinh sống trên thửa đất tranh chấp là ông K2, bà T1 nhưng ông T, bà C không tìm hiểu rõ thông tin người ở trên thửa đất, chưa quản lý, sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K2, bà T1 với chị N vô hiệu là có căn cứ. Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do đó mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch thiệt hại. Tại thời điểm xét xử, giá trị thực tế thửa đất 467 là 988.800.000 đồng nên chênh lệch giá đất là 988.800.000 đồng - 450.000.000 đồng = 538.800.000 đồng. Bà N phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch tiền đất cho ông T, bà C là: $\frac{1}{2} \times 538.800.000 \text{ đồng} = 269.400.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà C số tiền là 450.000.000 đồng + 269.400.000 đồng = 719.400.000 đồng.

Ông T, bà C kháng cáo cho rằng ông bà là người nhận chuyển nhượng ngay tình, đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục, đã thanh toán đủ tiền và được cấp giấy đất xong, không đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông K2, bà T1 trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà. Kháng cáo của ông T, bà C là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T và bà C không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Minh T3 và bà Nguyễn Thị Ngọc C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 255/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468, 472, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc buộc ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10679, quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022 tại Văn phòng C2 ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Tuyết N, đối với quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Trương Trọng K3, bà Trần Thị Bích T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh H tổng cộng số tiền 124.361.000 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn) đồng, trong đó tiền nợ gốc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tiền lãi 24.361.000 (hai mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 295, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2023 tại Văn phòng C2 được ký kết giữa bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Tuyết N với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C, đối với quyền sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Tuyết N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C tổng số tiền 719.400.000 (bảy trăm mười chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng, trong đó tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất là 269.400.000 (hai trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

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

2.3. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà, đất ngày 14/01/2023 được ký kết giữa bên cho thuê ông Hoàng Minh T và bên thuê Huỳnh Tuyết N đối với quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền trên thửa đất 467, tờ bản đồ 2 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Tuyết N số tiền thuê nhà, đất là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

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

2.4. Ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 467, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo quy định pháp luật đất đai cho phù hợp với quyết định bản án này, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 17.100.000 (mười bảy triệu, một trăm nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

- Ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 phải chịu chi phí giám định là 2.211.000 (hai triệu, hai trăm mười một nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc C phải nộp tổng cộng 1.200.000 đồng (một triệu, hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện ông bà đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008699 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông T, bà C còn phải nộp 900.000 (*chín trăm nghìn*) đồng tiền án phí.

- Ông Trương Trọng K, bà Trần Thị Bích T1 phải chịu 6.218.000 (*sáu triệu, hai trăm mười tám nghìn*) đồng tiền án phí đối với nghĩa vụ trả nợ vay, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện ông bà đã nộp 600.000 (*sáu trăm nghìn*) đồng tại Biên lai thu số 0009167 ngày 24/4/2024 và số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tại Biên lai thu số 0009693 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông K, bà T1 còn phải nộp 5.318.000 (*năm triệu, ba trăm mười tám nghìn*) đồng tiền án phí.

- Bà Huỳnh Tuyết N phải chịu 33.076.000 (*ba mươi ba triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn*) đồng tiền án phí.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông T và bà C phải chịu là 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông T và bà C đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010307 ngày 02/01/2025 của Chi cục thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông bà đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSNDCC tại TP , HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.CT;
- CCTHADS H.CT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

(đã ký)

Phạm Ngọc Giàu

