

Bản án số: 503/2023/DS-PT

Ngày: 28 - 12 - 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: ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Quốc Tuấn; bà Dương Thuý Hằng.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**
bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 451/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11
năm 2023, về tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 448/2023/QĐ-PT ngày
16 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Đường Thị H**, sinh năm: 1951; địa chỉ: **Số B, ấp T, xã
T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Phúc Duy T**,
sinh năm 1990; địa chỉ: **Số E, C, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh**
(theo hợp đồng ủy quyền ngày 17-5-2023), có mặt.

2. **Bị đơn:** chị **Đường Thị Diễm T1**, sinh năm 1981; địa chỉ: **số Q, ấp C, xã
Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

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

3.1. Anh **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1983 và chị **Phạm Thị N**, sinh năm
1995; địa chỉ: **Số E, hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh
Tây Ninh**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh **G**, chị **N**: anh **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Số G, đường P, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh** (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21-6-2023); có mặt.

3.2. Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1980; địa chỉ: **Tổ H, Q, ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh**, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: anh **Nguyễn Hoàng G** và chị **Phạm Thị N** – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 5 năm 2023 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà **Đường Thị H**, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh **Nguyễn Phúc Duy T** trình bày:

Bà **H** có 01 phần đất diện tích 498,4 m², thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại **ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**. Bà **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 29-3-2006. Khoảng năm 2015, bà **H** cho chị **T1** là cháu ruột mượn giấy đất này để vay tiền, thỏa thuận miệng thời gian mượn giấy tờ là khoảng 05 năm. Đến năm 2021, bà **H** yêu cầu chị **T1** trả lại giấy đất thì chị **T1** cứ hẹn mà không trả. Khoảng đầu năm 2023, anh **G** gọi điện cho bà **H** nói trả tiền cho chị **T1** vì chị **T1** vay tiền mà không còn khả năng trả nợ. Có lần chị **T1** có chở bà **H** đến **văn phòng C** nói là làm hồ sơ cho chị **T1** vay tiền. Bà **H** đọc chữ không rành, chỉ biết viết tên nhưng rất khó khăn, cũng tin tưởng chị **T1** nên có ra phòng công chứng lặn tay nhưng không biết nội dung cụ thể là gì. Sau đó, bà **H** đến văn Phòng Công chứng **Nguyễn Thị Đ** tìm hiểu thì được biết chị **T1** đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) cho anh **G**, chị **N**. Bà **H** cùng các anh chị em của bà **H** đến nhà chị **T1** yêu cầu trả lại giấy đất cho bà **H** thì chị **T1** hứa sẽ bán đất ở **ấp C**, trả tiền cho anh **G**, chị **N** và lấy giấy đất về trả lại cho bà **H**. Chị **T1** chỉ hứa mà không thực hiện.

Nay bà **H** khởi kiện chị **T1** yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2022 giữa bà **Đường Thị Diễm T1** với anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** ngày 07-01-2022 lập tại **Văn Phòng C1**; yêu cầu chị **T1** trả lại cho bà **H** GCNQSDĐ số AD820532, do bà **Đường Thị H** đứng tên.

Ngày 16-8-2023, bà **H** khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ đất giữa bà **Đường Thị H** với **Đường Thị Diễm T1** đề ngày 07-7-2015 lập tại **Văn phòng C2** số công chứng 1710, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quá trình tố tụng bị đơn chị **Đường Thị Diễm T1** trình bày:

Thời gian chị không nhớ nhưng do chị làm ăn bị hụt vốn nên có mượn bà **H** GCNQSDĐ để đi vay Ngân hàng. Do mỗi lần đi vay phải chở bà **H** ra ký tên nên bà **H** nói để làm thủ tục sang tên phần đất cho chị đứng tên để dễ đi vay. Lúc đầu chị vay Ngân hàng nhưng sau đó bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho chị vay lại. Sau đó, chị lấy giấy đất để thế chấp vay tiền của anh **G**, chị **N** số tiền

1.600.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng 48.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng. Chị phải làm thủ tục sang tên phần đất cho anh **G**, chị **N** mục đích là đảm bảo làm tin cho khoản vay. Hàng tháng chị đóng lãi cho anh **G**, chị **N**. Thường thì đóng lãi bằng tiền mặt không ký tên, có lần chuyển khoản số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 06-01-2022, hai bên có lập biên bản thỏa thuận. Khi nào chị trả tiền thì anh **G**, chị **N** sẽ làm thủ tục sang tên lại phần đất cho chị để chị trả lại cho bà **H**. Chị đồng ý theo yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà **H**.

Ban đầu chị vay anh **G**, chị **N** số tiền vốn vay là 1.600.000.000 đồng. Sau này có vay thêm số tiền 400.000.000 đồng nhưng trong đó có cả vốn và lãi. Mỗi lần vay tiền anh **G**, chị **N** vợ chồng chị đều phải ký giấy. Chị đồng ý sẽ trả lại số tiền đã vay cho anh **G**, chị **N** nhưng vì số tiền lớn quá nên chị đang tính cách bán nhà đất để trả lại cho anh **G**, chị **N**.

Nay chị đồng ý hủy HĐCNQSDĐ theo yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà **H**. Chị đồng ý trả cho anh **G**, chị **N** tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Về lãi suất đề nghị Tòa án xem xét cân trừ cho chị số tiền 60.000.000 đồng chị đã gửi qua tài khoản.

- *Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N, người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Ngày 07-01-2022, chị **T1** chuyển nhượng cho anh **G**, chị **N** phần đất diện tích 498,4 m², thửa đất số 21, tờ bản đồ 28 tọa lạc tại ấp **T**, xã **T**, thị xã **H**, tỉnh **Tây Ninh** với giá 2.000.000.000 đồng vì chị **T1**, anh **M** không trả được 2 tỷ đồng cho vợ chồng anh **G** nên đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và đã làm HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Đ**. Khi sang nhượng chị **T1** nói đất bà cô bán cho chị **T1** và xin ở lại một tháng để cô chị **T1** kiếm nơi ở mới. Ngày 09-02-2022, anh **G**, chị **N** đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp GCNQSDĐ số ĐĐ 751192, sổ vào sổ cấp GCN: CS15940. Anh **G**, chị **N** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

Anh **T2** xác định việc chị **T1**, anh **M** có vay anh **G**, chị **N** số tiền 2.000.000.000 đồng là thật. Chị **T1**, anh **M** và anh **G**, chị **N** có lập biên bản thỏa thuận vào ngày 06-01-2022 là dùng tài sản quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay 02 tỷ đồng. Nếu anh **M**, chị **T1** không thanh toán tiền đúng hạn thì phải giao tài sản bảo đảm cho anh **G**, chị **N**.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh **T2** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà **H**. Nếu trường hợp phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu anh **M**, chị **T1** trả tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng, tiền lãi 20%/năm từ ngày 06-10-2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tiền lãi đồng ý cân trừ số tiền 60.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 06-01-2022, nếu anh **M**, chị **T1** không trả được tiền thì xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất nêu trên.

- *Quá trình tố tụng anh Nguyễn Văn M trình bày:*

Thời gian anh không nhớ nhưng khoảng 6 đến 7 năm nay vợ anh là chị **T1** có mượn của bà **H** GCNQSDĐ để đi vay tiền làm ăn. Cụ thể là lấy tiền đầu tư cho khu vui chơi **Văn M**. Bà **H** cho mượn bằng hình thức ra **Phòng C3** để làm thủ tục sang tên phần đất cho chị **T1** đứng tên. Hình thức như vậy nhưng thực tế là bà **H** cho vợ anh mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây vợ anh dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Sau này do dịch bệnh làm ăn khó khăn nên Ngân hàng không cho vay. Vợ chồng anh đã lấy GCNQSDĐ của bà **H** để vay tiền của anh **G**, chị **N**.

Ngày 07-01-2022, vợ chồng anh vay của anh **G**, chị **N** số tiền 1.600.000.000 đồng. Vợ chồng anh có giao cho anh **G**, chị **N** GCNQSDĐ của bà **H**. Nhưng anh **G**, chị **N** yêu cầu vợ chồng anh phải làm HĐCNQSDĐ của bà **H** cho vợ anh mượn. Hai bên có thỏa thuận miệng thời gian trả tiền vốn, lãi suất nhưng anh không nhớ cụ thể như thế nào. Vợ chồng anh có đóng lãi cho anh **G**, chị **N** 3%/tháng được vài tháng thì không đóng được nữa. Do vợ chồng anh không có tiền đóng lãi nên anh **G** đã yêu cầu vợ chồng anh xuống ký tên tiền lãi lên. Anh **G**, chị **N** cũng yêu cầu trả tiền nhưng vợ chồng anh không có tiền để trả.

Sau khi Tòa án mời làm việc anh **G** có gặp vợ chồng anh đề nghị vợ chồng anh trả tiền vốn 1.600.000.000 đồng thì anh **G** sẽ làm thủ tục sang tên phần đất lại cho vợ anh để vợ anh trả cho bà **H**, còn tiền lãi thì hai bên tính sau. Nhưng do vợ chồng anh không có tiền nên vẫn không thực hiện được.

Anh thống nhất với ý kiến của chị **T1**. Anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành đã quyết định;*

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 357, 407, 357, 463, 464, 466, 468 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật đất đai, 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà **Đường Thị H** đối với chị **Đường Thị Diễm T1**.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **Đường Thị Diễm T1** với anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** ngày 07-01-2022 lập tại **Văn phòng C1** số công chứng 100 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Đường Thị H** với chị **Đường Thị Diễm T1** đề ngày 07-7-2015 lập tại **Văn phòng C2** số công chứng 1710, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Đường Thị H** phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là

498,4 m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 494,6 m²), thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc chị Đường Thị Diễm T1, anh Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N tiền vốn vay 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, tiền lãi tính đến ngày 21-9-2023 là 321.800.000 (ba trăm hai mươi một triệu tám trăm ngàn) đồng.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 03/10/2023, anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh T2 (đại diện cho anh G, chị N) trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh T (đại diện bà H) trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Chị T1 trình bày: thống nhất lời trình bày của bà H.

* Phần tranh luận

- Anh T2 trình bày:

+ Thừa nhận HĐCNQSDĐ giữa chị T1 và anh G, chị N là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản ngày 06/01/2022 nên anh G không kháng cáo.

+ Đối với HĐCNQSDĐ giữa chị T1 với bà H là do bà H tự nguyện chuyển nhượng cho chị T1, tại lời khai của bà H trình bày cho chị T1 mượn GCNQSDĐ để đi vay tiền từ năm 2015 nên thời hiệu khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đã hết, bà H không có quyền khởi kiện huỷ hợp đồng. Cấp sơ thẩm tuyên huỷ HĐCNQSDĐ giữa chị T1 và bà H là không đúng pháp luật.

+ Bà H và chị T1 cấu kết với nhau nhằm tẩu tán tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh G; sửa bản án sơ thẩm.

- Anh T trình bày:

+ HĐCNQSDĐ giữa chị T1 và anh G, chị N là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản ngày 06/01/2022.

+ Bà H không có chuyển nhượng đất này cho chị T1, do bà H già yếu không rành chữ nên chị T1 kêu bà H ký HĐCNQSDĐ hiện bà H và các con vẫn sinh sống trên đất này đến năm 2022, khi anh G nói đất này chị T1 đã chuyển nhượng cho anh thì bà H mới biết và khởi kiện chị T1 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh G, chị N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh **G**, chị **N**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: anh **G**, chị **N** kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: bà **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 100/2022 giữa chị **Đường Thị Diễm T1** với anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** ngày 07-01-2022 lập tại **V** công chứng **Nguyễn Thị Đ** và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Đường Thị H** với chị **Đường Thị Diễm T1** đề ngày 07-7-2015 lập tại **Văn phòng C2** số công chứng 1710, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Chị **T1** đồng ý, anh **G**, chị **N** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

[3] Xét kháng cáo của anh **G**, chị **N** thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: diện tích đất 498,4 m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 494,6 m²), thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại **ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** do bà **Đường Thị H** đứng tên GCNQSDĐ. Chị **T1** thừa nhận bà **H** cho chị mượn giấy đất để vay tiền. Do bà **H** đã già đi lại khó khăn nên đã làm HĐCNQSDĐ cho chị đứng tên. Ngày 06/01/2022, chị **T1** vay của anh **G**, chị **N** số tiền 1.600.000.000 đồng lãi suất 48.000.000 đồng/tháng (tương đương 3%/tháng), hai bên thỏa thuận chị **T1** làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh **G**, chị **N** để đảm bảo hợp đồng vay (Bút lục 161, 162), ngày 07/01/2022 (sau một ngày) hai bên ra công chứng ký HĐCNQSDĐ. Sau đó, chị **T1** vẫn trả lãi cho anh **G** đến ngày 06/8/2022. Đến ngày 06/10/2022, chị vay tiếp tổng số tiền vốn vay là 2.000.000.000 đồng. Do đó, trên cơ sở thừa nhận của chị **T1** và các tài liệu chứng cứ viển dẫn trên, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ ký giữa chị **T1** với vợ chồng anh **G**, chị **N** ngày 07-01-2022 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà **H**; Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa chị **Đường Thị Diễm T1** với anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** ngày 07-01-2022 lập tại **Văn phòng C1** số công chứng 100 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

[3.2] Đối với HĐCNQSDĐ ký giữa bà **Đường Thị H** với chị **Đường Thị Diễm T1** đề ngày 07-7-2015 lập tại **Văn phòng C2** số công chứng 1710, Quyển

số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Anh **G**, chị **N** cho rằng đất này năm 2015 bà **H** đã tự nguyện cho chị **T1** đứng tên có quyền thế chấp vay tài sản nếu hủy HĐCNQSDĐ giữa bà **H** và chị **T1** tạo điều kiện cho chị **T1** tẩu tán tài sản và bà **H** đã hết thời hiệu khởi kiện. Lời trình bày của anh chị là không đúng thực tế bởi lẽ: bà **H** chỉ cho chị **T1** mượn giấy đất để đi vay Ngân hàng (bà **H** ký bảo lãnh) nhưng chị **T1** đã làm HĐCNQSDĐ sang tên chị **T1**, không có chứng cứ chị **T1** trả tiền mua đất cho bà **H**. Do đó hợp đồng này chưa thực hiện triệt để, đến năm 2022, anh **G** thông báo cho bà **H** biết là chị **T1** đã chuyển nhượng nhà đất này cho anh **G** nên bà **H** mới biết chị **T1** đứng tên đất của bà nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện tính từ ngày bà biết được quyền lợi của bà bị xâm phạm. Mặt khác, trên đất có nhà bà **H** hiện bà vẫn đang cư trú, HĐCNQSDĐ ký giữa chị **T1**, bà **H** không đề cập đến căn nhà trên đất nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Kháng cáo của anh **G**, chị **N** không có căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.3] HĐCNQSDĐ giả tạo nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Cấp sơ thẩm tính toán và buộc vợ chồng chị **T1** phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh **G**, chị **N** số tiền vốn vay 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền lãi tính đến ngày 21-9-2023 là 321.800.000 (ba trăm hai mươi một triệu tám trăm ngàn) đồng, các bên đương sự không kháng cáo nên Hội đồng không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc chị **T1** trả lại cho bà **H** số tiền chi phí tố tụng là 13.696.000 đồng.

[5] Về án phí: chị **Đường Thị Diễm T1** phải chịu 600.000 đồng án phí về yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về khoản trả nợ vay cho anh **G**, chị **N** số tiền được chấp nhận là 2.321.800.000 đồng phải chịu án phí là 72.000.000 đồng + (321.800.000 đồng x 2%) = 78.436.000 đồng theo khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Hai khoản án phí chị **T1** phải chịu số tiền 79.036.000 đồng.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh **G**, chị **N** phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N**.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 357, 407, 408, 357, 463, 464, 466, 468 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai, khoản 6, Điều 26 điểm a khoản 3 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, khởi kiện bổ sung của bà Đường Thị H đối với chị Đường Thị Diễm T1, anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đường Thị Diễm T1 với anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N ngày 07-01-2022 lập tại Văn phòng C1 số công chứng 100 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD diện tích 494,6 m², thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đường Thị H với chị Đường Thị Diễm T1 đề ngày 07-7-2015 lập tại Văn phòng C2 số công chứng 1710, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD diện tích 494,6 m², thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.3. Buộc anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Đường Thị H phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 498,4 m² (theo đo đạc thực tế diện tích 494,6 m²), thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, tứ cận:

- + Đông giáp Hẻm dài 17,44 m; Tây giáp đường đất dài 17,89 m;
- + Nam giáp thửa 366 dài 28 m; Bắc giáp thửa 487 dài 28 m.

1.4. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 751192; sổ vào sổ cấp GCN: CS15940 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 09/02/2022 cho anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, diện tích 498,4 m² để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đường Thị H theo quy định của pháp luật.

2. Buộc chị Đường Thị Diễm T1, anh Nguyễn Văn M có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng G, chị Phạm Thị N tiền vốn vay 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, tiền lãi tính đến ngày 21-9-2023 là 321.800.000 (ba trăm hai mươi một triệu tám trăm ngàn) đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày 22-9-2023 cho đến khi thi hành 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Chi phí tố tụng: buộc chị Đường Thị Diễm T1 trả lại cho bà Đường Thị H số tiền 13.696.000 (mười ba triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: chị Đường Thị Diễm T1 phải chịu số tiền 79.036.000 (bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi sáu ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh **Nguyễn Hoàng G**, chị **Phạm Thị N** phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh **G** chị **N** đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0021867 ngày 03-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành; (anh **G**, chị **N** đã nộp đủ án phí).

6. Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ; HS vụ án.

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

Phạm Văn Tâm