TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2024/DS-PT
Ngày: 15-01-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Nguyễn Thanh Minh Châu.

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Đang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 453/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu và tranh HĐCNQSDĐ"; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 459/2023/QĐXX-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Kim C, sinh năm 1964; địa chỉ: Số G đường T, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện uỷ quyền của bà C: Anh Nguyễn Minh N; sinh năm 2001; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

1. Anh Vũ Thế B, sinh năm 1986; vắng mặt.

2. Chị Hồ Ngọc Thủy T, sinh năm 1984; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B L, Khu phố C, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện uỷ quyền của anh B, chị T: Anh Lê Anh Q, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Minh H là Luật sư thuộc Văn phòng L; địa chỉ: Số H N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Võ Anh D, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A đường Đ, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2/ Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1998; địa chỉ: Số C đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3/ Anh Nguyễn Trường T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số G đường T, Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4/ Văn phòng C2; địa chỉ: Số C, đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; Người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 07- 11-2022 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn trình bày:

Năm 2019, con đẻ của bà tên Nguyễn Trường T1 cần vốn kinh doanh, bà lập Hợp đồng tặng cho anh T1 diện tích (viết tắt DT) 130,5m^2, thuộc Thửa số 51, Tờ bản đồ (viết tắt TBĐ) số 19; tại Khu phố (viết tắt KP) 1, P1 (viết tắt P) 3, thành phố (viết tắt Tp) Tây Ninh; đến ngày 31-10-2019, anh T1 được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số: CT 24432. Trên đất; bà đã xây dựng nhà ở, đang cho anh Võ Anh D thuê có hợp đồng (viết tắt HĐ) và lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời (viết tắt MT) mái nhà; các HĐ do anh T1 đứng tên; hệ thống điện MT bà đã đầu tư số tiền 300.000.000 đồng, tiền cho thuê nhà và tiền năng lượng MT do bà C hưởng.

Ngày 17-8-2022, anh T1 bị bắt, bà biết GCNQSĐ cấp cho T1 đã thế chấp cho vợ chồng anh Vũ Thế B, Hồ Ngọc Thủy T với hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ), được công chứng vào ngày 07-6-2022 tại Văn phòng Công chứng (viết tắt VPCC) giá trị chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng. Do nhà đất là tài sản kỷ niệm của bà; nên bà trực tiếp gặp vợ chồng anh B chuộc, được anh B đồng ý với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng và sẽ sang tên cho bà.

Ngày 26-8- 2022, anh B đến nhà bà C nhận số tiền 500.000.000 đồng, viết biên nhận tiền, ghi cho bà số tài khoản. Ngày 06-9-2022, bà đến Ngân hàng V - Chi nhánh T2; chuyển khoản cho anh B số tiền 2.500.000.000 đồng, với nội dung chuyển tiền mua đất đường L; bà đã yêu cầu vợ chồng anh B sang tên, nhưng sau 02 tháng không thực hiện, chiếm đoạt số tiền 03 tỷ đồng, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Vũ Thế B sang tên quyền sử dụng đất DT 190,5 m^2, thửa số 51, TBĐ số 19; đất tại KP A, P, Tp T; cho bà theo quy định của pháp luật. Hệ thống điện năng lượng MT bà không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa, bà C đồng ý trả cho vợ chồng anh B số tiền 523.500.000 đồng, trong đó phần của bà C 23.500.000 đồng + phần của anh P 500.000.000 đồng.

Bị đơn: Anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T, anh Lê Anh Q; trình bày có nội dung thống nhất như sau:

Vợ chồng anh B biết bà C mẹ đẻ của anh T1; do bạn học chung, nhưng không quen bà C,

A P giới thiệu bà C gặp vợ chồng anh B mua lại phần đất anh T1 đã bán. Ngày 26-08-2022, anh B đến nhà bà C mượn số tiền 500.000.000 đồng và viết giấy nhận tiền, bà C yêu cầu anh B cho số tài khoản, khi cần bà C chuyển khoản. Nay anh B đồng ý trả cho bà C số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo pháp luật đến khi thanh toán xong.

Riêng số tiền 2.500.000.000 đồng, bà C tự ý chuyển khoản cho anh B; anh B nhiều lần yêu cầu cho số tài khoản để chuyển trả, nhưng bà C không cung cấp, nay vợ chồng anh B đồng ý trả số tiền 2,5 tỷ đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

Bà C yêu cầu vợ chồng anh B sang tên GCNQSDĐ không có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh T1 hủy HĐCNQSDĐ giữa anh T1 và vợ chồng anh B và giải quyết hậu quả không có căn cứ, bởi lẽ:

+ Do biết anh T1 có nhu cầu bán DT 130,5m^2, thửa đất số 51, TBĐ số 19, tại KP A, P 3, Tp T; anh T1 cho rằng đến hạn trả nợ ngân hàng, không có tiền; nên ngày 01-6-2022, vợ chồng anh B ký hợp đồng đặt cọc (viết tắt HĐĐC) số tiền 700.000.000 đồng (trị giá phần đất 3.000.000.000 đồng), ngày 06-6-2022 đến VPCC trả hết số tiền còn lại 2.300.000.000 đồng. Nếu anh T1 không thực hiện bồi thường 2 lần số tiền cọc, anh T1 nhận đủ số tiền 3.000.0000.000 đồng. Nếu là hợp đồng vay, tại sao anh T1 phải sang tên cho vợ chồng anh B trong khi thời hạn vay 03 tháng, việc chuyển tên qua lại hết 02 tháng, phải đóng thuế 02 lần là vô lý.

+ Sau khi vợ chồng anh B có GCNQSDĐ đem thế chấp cho Công ty X; tại ngân hàng TMCP C3 vào ngày 19-7-2022; Ngân hàng và anh B có thẩm định đất, thì anh D đang thuê nhà sẽ báo cho anh T1 và bà C biết, sẽ có ngăn cản. Như vậy, anh T1 đã bán nhà đất và bàn giao nhà đất xong, vợ chồng anh B có quyền quản lý, sử dụng; anh B có cho anh T1 nhận thêm vài tháng tiền thuê nhà của anh D là do tình nghĩa.

+ Anh T1 cho rằng hợp đồng vay, nhưng không chứng minh được có hoặc có trả tiền lãi, nên yêu cầu khởi kiện của anh T1 không có căn cứ.

Tại phiên tòa ngày 19-7-2023 và ngày 01-8-2023 và ngày 31-8-2023:

+ Bị đơn yêu cầu anh D di dời tài sản trên đất; giao nhà đất cho vợ chồng anh B; vợ chồng anh B sẽ trả cho bà C số tiền 3.000.000.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi suất 12%/ năm, tương ứng 1%/ tháng; cụ thể số tiền vay 500.000.000 đồng tính tiền lãi từ ngày 26-8-2022 đến ngày xét xử; riêng số tiền 2.500.000.000 đồng tính tiền lãi từ ngày 06-9-2022 đến ngày xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Võ Anh D trình bày:

Tháng 02-2021, anh D thuê nhà của bà C DT 130,5m^2, đất thửa số 51, TBĐ số 19; địa chỉ: Số nhà A, KP1, P, Tp T để mở spa Đ; giá thuê nhà 9.000.000 đồng/tháng, thời hạn 03 năm, ký hợp đồng với anh T1; nhưng anh D trả tiền thuê nhà cho bà C đến nay.

Anh Dũng chưa gặp vợ chồng anh B lần nào, khi Tòa án mời làm việc, anh D biết mặt. Khi thuê nhà đất; anh D thanh toán tiền điện cho bà C theo số điện năng tiêu thụ từ điện năng lượng mặt trời.

Anh Dũng đã đầu tư tài sản, vật dụng cho việc kinh doanh Spa; nên không đồng ý yêu cầu của vợ chồng anh B; anh D yêu cầu tiếp tục thuê nhà đến khi hết hợp đồng.

2/ Anh Nguyễn Trường T1 trình bày*:* Do cần vốn kinh doanh, mẹ đẻ anh (bà C) lập HĐ tặng cho anh T1 DT 130,5 m^2, đất thửa số 51, TBĐ đồ số 19. Tuy anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất); nhưng bà C đầu tư xây nhà ở, cho thuê nhà đất, hưởng lợi tiền thuê đất, đầu tư lắp đặt hệ thống điện mặt trời do bà C thụ hưởng. Anh T1 có thế chấp phần đất này cho ngân hàng vay số tiền 2.000.000.000 đồng, đến hạn không tiền thanh toán, anhThi nhờ anh P giới thiệu gặp anh B vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng, thời hạn 03 tháng trả tiền gốc và lãi; nhưng anh B yêu cầu chuyển nhượng đất, thời hạn sang tên lại đất 03 tháng trả gốc và tiền lãi, yêu cầu anh Thi v giấy nhận cọc số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 2,5 tỷ đồng sẽ đến VPCC sang tên, đã chuyển khoản cho anh T1 xong. Tuy nhiên chưa đến hạn trả nợ cho anh B; anh T1 đã bị bắt bị tạm giam. Anh T1 và vợ chồng anh B không có giao nhận nhà đất.

Nay anh T1 yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 07-6-2022, giữa anh T1 và Vũ Thế B, Hồ Ngọc Thủy T; đối DT 130,5 m^2, đất thửa số 51, TBĐ số 19; địa chỉ: KP1, P, Tp T vô hiệu, do giả cách, che dấu hợp đồng vay tiền và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Vợ chồng anh B đã nhận của bà C số tiền 3.000.000.000 đồng, anh T1 đồng ý, để bà C trừ vào số tiền anh T1 vay, đồng ý để bà C trả tiền lãi theo thỏa thuận cho vợ chồng anh B và vợ chồng anh B phải chuyển nhượng QSD đất cho bà C đứng tên.

Đối với số tiền anh T1 vay 3.000.000.000 đồng của vợ chồng anh B; anh T1 đã cho anh P vay số tiền 500.000.00 đồng, anh T1 yêu cầu anh P trả cho bà C.

3/ ***Anh Nguyễn Tấn P trình bày:***

Anh T1 và anh P cùng bạn thân, riêng anh P thân với vợ chồng anh B; có giới thiệu cho anh T1 vay tiền, thế chấp đất. Anh T1 vay của vợ chồng anh B số tiền 3.500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng trả nợ gốc và lãi, nhưng phải sang tên đất cho vợ chồng anh B. Các bên thoả thuận, anh T1 nhận trước số tiền 3.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 500.000.000 đồng, khi vợ chồng anh B được sang tên xong sẽ thanh toán; nhưng các bên giao nhận tiền anh P không biết, anh P có ký tên trên HĐĐC để chứng kiến. Anh P xác định hợp đồng vay tiền không phải HĐCNQSD đất.

Anh P có báo với bà C việc T1 thế chấp đất; để bà C chuộc nhà đất. Anh P cùng với anh B đến nhà bà C; B ra giá chuộc số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 4%/ tháng, nhưng bà C không đồng ý mức lãi suất 4%, nên anh B chưa sang tên. Anh B nhận tiền anh P không biết; nhưng anh B có nói đồng ý sang tên đất cho bà C nhưng chị T không đồng ý.

4/ Phòng Công chứng, do ông Trần Tất D1 trình bày:

Ngày 07-6-2023, VPCC Trần Tất D1 lập và công chứng HĐCNQSDĐ giữa Nguyễn Trường T1 và Vũ Thế B, Hồ Ngọc Thủy T; đối với DT 130,5 m^2, đất thửa số 51, TBĐ số 19; địa chỉ: KP A, P, Tp T; do Nguyễn Trường T1 đứng tên; đề nghị giải quyết vụ án đúng pháp luật. VPCC sẽ vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và các phiên toà.

Bản án sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Toà án nhân dân thành phố TN quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Trương Thị Kim C đối với anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "của anh Nguyễn Trường T1 đối với anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trường T1 với anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T đối phần đất diện tích 130,5 m^2 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do Vũ Thế B và Hồ Ngọc Thủy T đứng tên quyền sử dụng đất số CS 11682 do Sở Tài Nguyên và môi trường cấp ngày 11-7- 2022 được văn phòng C2 công chứng số 9990, quyển số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 07 tháng 06 năm 2022 là vô hiệu.

4. Giải quyết hậu quả của hợp đồng:

4.1 Bà Trương Thị Kim C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị Kim C đứng tên tại vị trí thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu phố A,

phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đất diện tích 130,5 m^2 theo quy định của pháp luật.

Bà Trương Thị Kim C được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 130,5 m^2 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4.2. Ghi nhận: Bà Trương Thị Kim C tự nguyện trả cho anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T số tiền 23.500.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng)

4.3. Buộc anh Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả cho anh Vũ Thế B và chị Hồ Ngọc Thủy T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày anh B, chị T có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà C, anh P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Hợp đồng thê nhà, đất diện tích 130,5 m^2 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tại số A, đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trương Thị Kim C với anh Võ Anh D và Hợp đồng mua bán hệ thống điện năng lượng mặt trời số NLMTAM2020/0765, ngày 26-12-2020 giữa anh Nguyễn Trường T1 với Điện lực thành phố T, tỉnh Tây Ninh không đặt ra giải quyết.

Bản án quyết định chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Cùng ngày 21-9- 2023, bà Trương Thị Kim C và anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T; có đơn kháng cáo, cụ thể:

+ Bà C không đồng ý trả cho vợ chồng anh B số tiền 23.500.000 đồng và bản án sơ thẩm không buộc vợ chồng anh B trả GCNQSD đất cho bà; đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

+ Vợ chồng anh Vũ Thế B đề nghị xem xét bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2023 Viện kiểm sát nhân dân (viết tắt VKSND) thành phố T, tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị (viết tắt QĐKN) số 04/QĐ-VKS-DS; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo nội dung của QĐ kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự: Giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Đại diện uỷ quyền của bà C cho rằng lý do kháng cáo của bà C là không hiểu pháp luật, nên tại cấp sơ thẩm đã đồng ý trả tiền lãi thay cho anh P số tiền 23.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với những nội dung như sau:

+ Một là về nội dung: Bị đơn không chấp nhận khởi kiện của bà C. Anh B nhận của bà C số tiền 03 tỷ đồng, chị T không biết. Bà C và anh B giao dịch mua bán đất không có văn bản và tài sản đang thế chấp, Toà án sơ thẩm công

nhận khởi kiện của bà C là sai. Anh T1 không tranh chấp HĐCNQSD đất với anh B, chị T.

+ Hai là về tố tụng: Anh T1 đang bị tạm giam, nhưng anh Thi viết đơn khởi kiện trong trại giam, Thẩm phán đem ra ngoài cho bà C nộp tạm ứng án phí, nhưng bà C chưa được anh T1 uỷ quyền nộp tạm ứng án phí. Toà án sơ thẩm không đưa Điện lực T3 tham gia vụ án tư cách Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Kiểm sát viên: Đề nghị chấp nhận 1 phần kháng cáo của vợ chồng anh B; chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà C; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, Luật sư H tham gia phiên toà tư cách Người bảo vệ quyền và lợi ich hợp pháp cho bị đơn; anh N tham gia phiên toà tư cách Người đại diện uỷ quyền của bà C; các đương sự có văn bản thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Kim C, của vợ chồng anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T và QĐKN của VKSND thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

[2.1] Giữa anh T1 và vợ chồng anh B, chị T có xác lập HĐCNQSD đất vào ngày 07-6-2022, đối với DT 130,5m^2, đất thửa 51, TBĐ số 19; địa chỉ: KP A, P, Tp T; giá trị trên HĐ số tiền 1.100.000.000 đồng, vợ chồng anh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất.

[2.2] Tuy nhiên, trên DT 130,5m^2, đất thửa 51, TBĐ số 19, có nhà DT ngang dài 06 mét, chiều dài 24 mét, được anh D thuê từ tháng 01-2021 đến nay và máy nhà có lắp hệ thống năng lượng điện mặt trời từ ngày 16-11-2020; mặc dù HĐ thuê đất và HĐ năng lượng mặt trời do anh T1 ký kết với anh D và Đ Tây Ninh; nhưng bà C thụ hưởng nguồn tiền cho thuê và nguồn tiền năng lượng mặt trời. Từ khi vợ chồng anh B ký HĐCNQSD đất đến khi được cấp GCNQSD đất; anh T1 và vợ chồng anh B không có văn bản bàn giao nhà đất và công trình trên đất; giữa vợ chồng anh B và anh D chưa có văn bản chuyển giao quyền và nghĩa vụ của các bên về việc thuê nhà đất. Mặt khác, HĐCNQSD đất không thể hiện mua bán tài sản trên đất. Ngoài ra, việc thoả thuận chuyển nhượng QSDĐ xuất phát từ việc vay tiền của anh T1 được anh P chứng kiến, mặc dù anh P ký tên trên hợp đồng đặt cọc của anh T1 với tư cách người làm chứng nhưng tại Toà án, anh P xác định anh T1 vay tiền của vợ chồng anh B là có thật, phù hợp lời trình bày của anh T1; như vậy anh P đã chịu trách nhiệm lời trình bày của

anh P trước pháp luật được xem là chứng cứ có giá trị pháp lý.

[2.3] Ngoài ra, ngày 26-8-2022, anh B nhận của bà C số tiền 500.000.000 đồng, ngày 06-9-2022 anh B nhận của bà C số tiền 2.500.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản tiền mua đất trên đường L (được xác định là phần đất của anh T1 sang tên cho vợ chồng anh B); như vậy anh B đồng ý cho bà C chuộc phần đất của anh T1 đã sang tên cho vợ chồng anh B, chị T với số tiền 3.000.000.000 đồng và không thể hiện yêu cầu trả tiền lãi, mặc dù vợ chồng anh B không thừa nhận.

[2.4] Từ những tình tiết của vụ án đã nêu, Toà án sơ thẩm xác định HĐCNQSD đất giữa anh T1 và vợ chồng anh B không có thật, che dấu giao dịch vay tiền, nên bị vô hiệu là có căn cứ; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như vậy HĐ vay tiền có hiệu lực, anh T1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh B số tiền vay 3.000.000.000 đồng và trả tiền lãi kể từ ngày 07-6-2022 (ngày anh T1 nhận tiền của vợ chồng anh B); do không xác định được lãi suất vay, nên phải trả mức lãi suất 10%/năm; vợ chồng anh B có nghĩa vụ sang tên QSDĐ cho anh T1 đứng tên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án; anh T1 tự nguyện chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với DT 130,5m^2, đất thửa 51, TBĐ số 19; đất tại KP A, P, Tp T cho bà Trương Thị Kim C được quyền sở hữu, nên Toà án ghi nhận. Như vậy vợ chồng anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T có nghĩa vụ sang tên cho bà Trương Thị Kim C phần đất DT 130,5m^2, thửa 51, TBĐ số 19; tại KP A, P, Tp T.

[2.5] Vợ chồng anh B đã nhận của bà C số tiền 3.000.000.000 đồng, bà C và anh T1 tự nguyện thống nhất, để bà C khấu trừ số tiền 3.000.000.000 đồng mà anh B đã nhận của bà C để trả thay cho anh T1 và bà C phải trả tiền lãi cho vợ chồng anh B; như vậy, bà C có nghĩa vụ trả tiền lãi cho vợ chồng anh B từ ngày 07-6-2022 đến ngày 06-9-2022 = 3 tháng x 3 tỷ đồng x 10%/năm = 74.500.000 đồng;

[2.6] Riêng anh P có vay của anh T1 số tiền 500.000.000 đồng trong tổng số tiền anh T1 vay 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ Đơn yêu cầu độc lập của anh T1 không thể hiện đòi anh P trả số tiền 500.000.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm buộc anh P trả cho vợ chồng anh B số tiền 500.000.000 đồng không có căn cứ; nhưng quá trình giải quyết vụ án, anh P đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng, nếu Toà án quyết định trả cho ai, anh P thực hiện; anh T1 đã tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu số tiền 500.000.000 đồng cho bà C; nên buộc anh P có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 500.000.000 đồng; QĐKN của VKS thành phố T, tỉnh Tây Ninh kháng nghị phần này có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm ghi nhận bà C trả số tiền lãi 23.500.000 đồng cho vợ chồng anh B; bà C kháng cáo không đồng ý trả cho vợ chồng anh B số tiền 23.500.000 đồng có căn cứ chấp nhận;

[3] Luật sư đề nghị huỷ bản án sơ thẩm không có căn cứ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí tòa án;

[4.1] Bà Trương Thị Kim C phải chịu số tiền 300.000 đồng cho yêu cầu khởi kiện "Về việc tranh chấp dân sự đòi vợ chồng anh B sang tên QSDĐ" không được Toà án chấp nhận.

[4.2] Bà Trương Thị Kim C phải chịu số tiền 3.725.000 đồng cho số tiền lãi phải trả 74.500.000 đồng;

[4.3] Anh Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) do phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 500.000.000 đồng.

[5] Án phí phúc thẩm dân sự: Bà Trương Thị Kim C, anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T được chấp nhận 1 phần kháng cáo, nên không phải chịu. Căn cứ các biên lai thu tạm ứng án phí của các đương sự, hoàn trả cho bà C, anh B và chị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh đối với Bản án sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị Kim C.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim C "Về việc tranh chấp dân sự đòi anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T sang tên quyền sử dụng đất"; diện tích 130,5m^2, thửa 51, Tờ bản đồ số 19; tại Khu phố A, Phường C, thành phố T" cho bà Trương Thị Kim C.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Trường T1 về việc "tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 07-6-2022 giữa anh Nguyễn Trường T1 và anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T; đối với diện tích 130,5m^2; đất thửa 51, Tờ bản đồ số 19; tại Khu phố A, Phường C, thành phố T".

3.1.Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-6-2022, giữa anh Nguyễn Trường T1 và anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T; đối với diện tích 130,5m^2, đất thửa đất 51, Tờ bản đồ số 19; tại Khu phố A, Phường C, thành phố T vô hiệu. (Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS

11682, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11-7- 2022 cho anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T).

3.2. Buộc anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T có nghĩa vụ sang tên phần đất diện tích 130,5m^2, đất thửa số 51, Tờ bản đồ số 19; tại Khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho bà Trương Thị Kim C.

3.3. Bà Trương Thị Kim C có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 130,5m^2, đất thửa đất 51, Tờ bản đồ số 19; tại Khu phố A, Phường C, thành phố T theo quy định của pháp luật.

4. Buộc bà Trương Thị Kim C có nghĩa vụ trả cho anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T số tiền lãi 74.500.000 (bảy mươi bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng.

5. Buộc anh Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Kim C số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T có đơn yêu cầu thi hành án, đến khi thi hành án xong các khoản tiền; hàng tháng bà Trương Thị Kim C, anh Nguyễn Tấn P phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án; căn cứ khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Hợp đồng thê nhà đất diện tích 130,5 m^2; đất thửa số 51, Tờ bản đồ số 19; tại Nhà số A, đường N; Khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; giữa bà Trương Thị Kim C và anh Võ Anh D và Hợp đồng mua bán hệ thống điện năng lượng mặt trời số NLMTAM2020/0765 ngày 26-12-2020; giữa anh Nguyễn Trường T1 và Đ1 không đặt ra giải quyết.

7. Án phí sơ thẩm dân sự và chi phí tố tụng:

7.1. Bà trương Thị Kim C1 phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Căn cứ Biên lai thu tiền số 0001532 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN; ghi nhận đã nộp.

7.2. Bà C1 phải chịu số tiền 3.725.000 (ba triệu, bảy trăm, hai mươi lăm ngàn) đồng.

7.3. Anh Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

7.4. Bà C1 tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên ghi nhận.

8. Án phí phúc thẩm dân sự:

8.1. Bà Trương Thị Kim C, anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T không phải chịu;

8.2. Căn cứ Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002487 ngày 25-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN; hoàn trả cho bà Trương Thị Kim C số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

8.3. Căn cứ Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002483 ngày 21-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN; hoàn trả cho anh Vũ Thế B, chị Hồ Ngọc Thủy T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Trường hợp bản án được thi hành Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án căn cứ các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện căn cứ Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS TPTN;
- TAND thành phố TN;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
-Lưu hồ sơ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Nguyễn Thanh Minh Châu