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

Bản án số: 371/2023/DS-PT
Ngày: 25-9-2023
"Tranh chấp quyền sử dụng đất", "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

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 Văn Bình; bà Phạm Thị Hồng Vân

- 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 Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 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 217/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023, về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Võ Văn Kh, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1966; địa chỉ: số X, hẻm 1, đường Lạc Long Quân, khu phố Y, Phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Lộc, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Bình Trung, xã Bình Minh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, (*theo văn bản uỷ quyền ngày 19-5-2022*); có mặt.

2. Bị đơn: bà Phạm Thị Q, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Phạm Thị Kim

Dân - Văn phòng Luật sư Hằng Nguyễn - Chi nhánh Gò Dầu - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Ch Minh; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1985, địa chỉ: khu phố HL, phường HT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.2. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1961; cùng địa chỉ cư trú với bà Q; vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Hữu Lộc (đại diện nguyên đơn);

4.2. Ông Nguyễn Minh H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

5. Kháng nghị: Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Võ Văn Kh) là ông Nguyễn Hữu Lộc trình bày:

Vào ngày 25-02-2020, ông Võ Văn Kh cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích Ng có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh H phần đất có diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Bên cạnh việc chuyển nhượng này, cùng ngày 25-02-2020, ông H còn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh phần đất có diện tích 166,4 m^2, thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, 02 phần đất cùng được ký chuyển nhượng trong 01 hợp đồng (phần 166,4 m^2 không có tranh chấp). Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.200.000.000 đồng-cả 02 phần đất. Thực tế, 02 bên thỏa thuận mỗi phần có giá 600.000.000 đồng, ông Kh đã trả cho ông H 1.300.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng đưa thêm để làm chi phí chuyển nhượng đất. Khi giao nhận tiền hai bên không làm giấy tờ. Giá thỏa thuận bao gồm quyền sử dụng cùng tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng ông Kh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 23-10-2020 (phần diện tích 521,8 m^2).

Khi nhận chuyển nhượng, ông H nói với vợ chồng ông Kh là trước đây ông H nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà Q, bà Q có xin ông H cho bà được tiếp tục sinh sống trên đất đến cuối năm 2020. Từ đó, vợ chồng ông Kh cùng ông H có đến gặp bà Q, bà Q cũng đề nghị được tiếp tục ở lại trên đất cho đến cuối năm 2020, vợ chồng ông Kh đồng ý. Nhưng khi đến hạn, bà Q không dọn nhà đi để giao đất cho vợ chồng ông Kh. Bà Q cho rằng bà thế chấp đất cho ông

H để vay tiền, bà không có chuyển nhượng đất cho ông H. Bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông H và vợ chồng ông Kh.

Nay vợ chồng ông Kh yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải dọn nhà đi nơi khác, giao trả đất và nhà cho vợ chồng ông Kh. Vợ chồng ông Kh không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Q.

Tại phiên tòa, ông Lộc trình bày, vợ chồng ông Kh đồng ý để lại cho bà Q phần diện tích đất có căn nhà (tương đương 5,4 mét Ngng và dài hết đất). Ông chỉ yêu cầu bà Q giao phần diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông Kh.

Ngoài ra, ông không đồng ý với yêu khởi kiện độc lập của ông H là yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSD đất) được ký kết ngày 03-4-2019, giữa ông H với vợ chồng ông Kh.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Kh, tuyên bố vô hiệu các HĐCNQSD đất. Ông Kh yêu cầu bà Q và ông H có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông Kh giá trị quyền sử dụng đất và nhà tương đương với giá mà Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn bà Phạm Thị Q trình bày:

Vào ngày 03-4-2019, bà có vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, có bà Nguyễn Thị Ch chứng kiến. Ông H nói làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng (đối với phần đất có diện tích 521,8 m^2 thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh), bà đồng ý nên có cùng ông H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn thuộc thị xã Hòa Thành ký hợp đồng. Cùng ngày 03-4-2019, ông H giao bà số tiền 40.000.000 đồng, do ông H trừ trước 10.000.000 đồng (trong đó bao gồm: 02 tháng tiền lãi mỗi tháng 3.000.000 đồng, tổng là 6.000.000 đồng, tiền phí công chứng hợp đồng là 2.200.000 đồng và tiền cho bà Ch do bà Ch giới thiệu bà để vay tiền là 1.800.000 đồng). Khi giao nhận tiền và tính toán các khoản 02 bên không làm giấy tờ gì. Từ ngày vay cho đến nay ông H không lần nào đến đất của bà nên không biết đất ở đâu, không biết trên đất bà có tài sản gì và cũng không có yêu cầu bà giao đất, thực tế lúc này bà có 01 căn nhà tạm trên đất. Phần bà, cho đến nay bà không trả cho ông H được khoản vốn, lãi nào cả. Do bà trả nhưng ông H không nhận và nói cứ để đó đi, ông H còn hỏi bà có cần vay thêm không. Sau đó, bà gọi thì ông H chặn cuộc gọi.

Tháng 8-2019, bà được Nhà nước hỗ trợ xây dựng Nhà tình nghĩa, bà có nói với ông H là bà xây nhà, tiền vay bà sẽ trả cho ông H, ông H không phản đối mà còn nói là mừng cho bà. Ngày 06-11-2019, bà được trao tặng Nhà tình nghĩa theo Quyết định số 4934/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Gò Dầu. Đến cuối năm 2020, UBND xã Thạnh Đức mời bà đến hòa giải về việc ông Kh khởi kiện yêu cầu bà giao trả đất. Lúc này, bà mới biết bà đã ký HĐCNQSD

đất cho ông H (không phải ký hợp đồng thế chấp như ông H đã nói với bà trước đây), theo hợp đồng ghi giá đất 200.000.000 đồng, lúc ký kết hợp đồng, bà cũng không được biết. Cùng thời điểm này bà mới phát hiện đất của bà đã được ông H chuyển nhượng qua cho vợ chồng ông Kh vào ngày 25-02-2020. Trong khi đó bà không biết vợ chồng ông Kh, vợ chồng ông Kh cũng chưa lần nào đến đất của bà.

Từ khi ký hợp đồng cho đến nay, vợ chồng bà vẫn đang quản lý sử dụng đất và nhà, không có ai yêu cầu vợ chồng bà giao tài sản. Trong phiên hòa giải ngày 18-02-2022 tại UBND xã TĐ, ông Kh trình bày "Khi tôi mua đất thì tôi thấy có một căn nhà tranh của bà Phạm Thị Q", trong khi thời điểm này trên đất của bà đã có căn Nhà tình nghĩa, còn căn nhà tạm trước đó là nhà mái tol, không phải nhà tranh.

Việc ông H và ông Kh cho rằng trước đó bà có thỏa thuận với ông H và sau đó bà có thỏa thuận với ông H và ông Kh về việc bà xin ở lại nhà cho đến cuối năm 2020 sẽ giao nhà cho vợ chồng ông Kh là không có.

Vào tháng 12-2021, bà có gửi đơn yêu cầu đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Hòa Thành yêu cầu xử lý hình sự đối với ông H. Ngày 08-4-2022, Công an thị xã Hòa Thành có gửi cho bà phiếu hướng dẫn bà khởi kiện đến Tòa vì cho rằng sự việc phát sinh từ tranh chấp hợp đồng nên không có dấu hiệu hình sự.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu 02 HĐCNQSD đất bao gồm: 01 hợp đồng từ bà chuyển nhượng cho ông H và 01 hợp đồng từ ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Kh. Vì tất cả các hợp đồng đều là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay.

Trong những lần làm việc trước, bà chấp nhận trả cho ông H số tiền 50.000.000 đồng nợ gốc cùng phần lãi theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà chấp nhận trả ông H số tiền 200.000.000 đồng, cả gốc và lãi tính đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (theo giá chuyển nhượng đất mà bà và ông H đã ký kết). Vì bà cho rằng bà vay thì phải trả lãi và do bà thiếu hiểu biết nên ký HĐCNQSD đất cho ông H là do sơ sót của bà nên bà phải chịu 01 phần trách nhiệm.

Bà yêu cầu ông Kh chuyển nhượng trả lại đất cho ông H và ông H chuyển nhượng lại đất cho bà. Việc giải quyết hậu quả khi tuyên bố HĐCNQSD đất giữa ông H và ông Kh vô hiệu thì tự 02 người giải quyết với nhau, bà không có ý kiến do bà không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H trình bày:

Việc ông ký kết HĐCNQSD đất với bà Q là có thật, không nhằm để che giấu hợp đồng vay, ông đã giao cho bà Q đủ số tiền theo giá chuyển nhượng là

200.000.000 đồng nhưng không lập biên bản giao nhận tiền. Ngày 18-4-2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Gò Dầu điều chỉnh trang 3 GCNQSD đất của bà Q chuyển sang cho ông đứng tên. Ông không có cho bà Q vay các khoản như bà Q trình bày.

Khi chuyển nhượng, trên đất có căn nhà tạm không có giá trị, 02 bên thoả thuận mua bán cả quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất. Bà Q có hứa trong 06 tháng sẽ giao đất và nhà cho ông (chỉ bằng lời nói). Lúc này, bà Q cùng chồng và 01 người con trai bà Q sống trên đất, ông chỉ thỏa thuận với 01 mình bà Q. Sau đó, bà Q tự xây nhà trên đất nhưng không thông báo nên ông không biết, ông cũng không yêu cầu bà Q giao đất cho đến nay.

Sau đó, do thiếu hụt vốn để làm ăn, tháng 11-2019 ông có thế chấp giấy đất để vay tiền Ngân hàng Sài Gòn (SCB) - Chi nhánh Củ Chi. Khoản vay này ông cũng đã trả xong.

Tiếp theo, do cần tiền vốn gấp để làm vốn làm ăn, ngày 25-02-2020, ông có vay nóng của vợ chồng ông Kh số tiền 600.000.000 đồng với mức lãi suất khoảng từ 4-5%/tháng ông không nhớ rõ, thời hạn vay hai bên không thỏa thuận. Khi vay 02 bên không ký kết hợp đồng vay mà ký kết HĐCNQSD đất (với nội dung hợp đồng như bên nguyên đơn trình bày), số tiền ông vay tương đương với giá chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng, ông đã nhận đủ 600.000.000 đồng, hai bên không làm biên bản giao nhận tiền. Việc vợ chồng ông Kh cho rằng có đưa thêm cho ông 100.000.000 đồng để làm chi phí chuyển nhượng là không có. Ngoài ra, ông Kh còn yêu cầu ông ký kết 01 hợp đồng (bằng giấy tay) thuê lại phần đất này cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông ký nhưng không giữ hợp đồng mà do ông Kh giữ. Nay ông Kh trình bày không có hợp đồng thuê, ông không có ý kiến. Sau khi vay ông có trả lãi cho vợ chồng ông Kh nhưng được bao nhiêu ông không nhớ rõ.

Do ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Kh. Nên vợ chồng ông Kh không đến đất để xem, không có việc ông thỏa thuận giao đất cho ông Kh; giữa ông, bà Q và vợ chồng ông Kh không có gặp mặt nhau, lúc đó vợ chồng ông Kh không biết đất ở đâu.

Sau khi ông không trả lãi đầy đủ cho vợ chồng ông Kh, vợ chồng ông Kh mới đến đất xem và làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông đứng tên sang cho vợ chồng ông Kh đứng tên, tức khoảng gần 01 năm sau khi 02 bên ký kết HĐCNQSD đất.

Nay ông yêu cầu bà Q giao đất và nhà cho ông, căn nhà bà Q đã xây dựng, ông đồng ý trả lại cho bà Q bằng tiền tương đương với giá mà Hội đồng định giá đã định. Đồng thời, ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSD đất được ký kết giữa ông và vợ chồng ông Kh, ông đồng ý có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Kh

600.000.000 đồng tiền nợ gốc cùng phần lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 25-02-2020.

** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu tỉnh Tây Ninh, đã quyết định;*

Căn cứ vào các điều 26 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 124, 463, 465, 466, 468, 500 và 503 của Bộ luật Dân sự; điều 166, 170 và 188 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Kh. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Q. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H.

1. Tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25-02-2020 giữa ông Nguyễn Minh H với ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng, đối với phần đất có diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, loại đất ở tại nông thôn 421,8 m^2 và đất trồng cây lâu năm 100 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-10-2020, cho ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng đứng tên, số CS07171.

2. Ghi nhận ông Nguyễn Minh H có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng số tiền 600.000.000 đồng tiền nợ gốc, cùng 357.000.000 đồng tiền lãi tính đến ngày 14-6-2023. Tổng cộng gốc và lãi là 957.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi bảy triệu đồng).

Kể ngày 15-6-2023 cho đến khi thi hành án xong, ông H còn phải trả cho ông Kh và bà Ng phần lãi theo mức lãi suất 18%/năm.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03-4-2019 giữa bà Phạm Thị Q với ông Nguyễn Minh H, đối với phần đất có diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-3-2019, cho bà Q đứng tên, số CS05170; được điều chỉnh trang 3 chuyển quyền sang cho ông H đứng tên ngày 18-4-2019. Có loại đất và tứ cận như Mục 1 đã nêu.

4. Ghi nhận bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh H số tiền 200.000.000 đồng tiền gốc và lãi tính đến ngày 14-6-2023.

Kể ngày 15-6-2023 cho đến khi thi hành án xong, bà Q còn phải trả cho ông H phần lãi theo mức lãi suất 10%/năm.

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

- Ngày 26-6-2023, ông Lộc (đại diện ông Kh nguyên đơn) kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 29-6-2023, anh Nguyễn Minh H kháng cáo, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh, buộc bà Q giao nhà đất cho anh.

- Ngày 11-7-2023, Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị về cách tuyên án của cấp sơ thẩm khi tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không xác định diện tích đất 512,8 m^2 là thuộc quyền sử dụng của ai.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Kh trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chấp nhận khởi kiện. Lý do ông Kh mua đất của anh H là ngay tình, bà Q bán đất cho anh H là có thật. Cấp sơ thẩm tuyên cả 2 HĐCNQSDĐ vô hiệu là không đúng.

- Anh H trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Kiểm sát viên giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 10-QĐ/VKS-DS ngày 10-7-2023 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

* Trong phần tranh luận:

- Ông Nguyễn Hữu Lộc (đại diện cho ông Kh) trình bày: ông Kh mua đất của anh H là có thật, bà Q nói vay tiền của anh H nhưng không làm hợp đồng vay mà làm HĐCNQSDĐ là không có căn cứ, vì HĐCNQSDĐ giữa bà Q và anh H giá 200.000.000 đồng, phù hợp với giá tại thời điểm đó và được công chứng, chứng thực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh đối với bà Q.

- Anh H trình bày: anh không cho bà Q vay tiền, HĐCNQSDĐ giữa bà Q và anh là có thật, khi được điều chỉnh trang ba của GCNQSDĐ anh có thế chấp đất này cho Ngân hàng, cán bộ Ngân hàng có đến thẩm định chụp ảnh nhà của bà Q (anh có cho Hội đồng xét xử xem). UBND huyện Gò Dầu xây nhà tình nghĩa cho bà Q trên đất của anh là trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh buộc bà Q giao đất cho anh.

- Luật sư Dân trình bày: anh H nói anh không có bán đất cho ông Kh mà là vay tiền rồi làm HĐCN giả tạo. Anh H mua đất của bà Q giá 1.200.000.000 đồng nhưng làm HĐCN giá 200.000.000 đồng. Anh H không chứng minh được mua đất bà Q giá 1.200.000.000 đồng. Anh H cho rằng cán bộ Ngân hàng chụp ảnh nhà của bà Q khi anh H vay tiền là sai, vì anh H vay tiền vào tháng 8/2019 trong khi nhà bà Q xây đến tháng 9/2019 mới xong. Việc vay tiền giữa bà Q và anh H có bà Ch làm chứng vì bà Ch giới thiệu cho bà Q vay tiền của anh H. Đề

nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh, anh H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Q.

- 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: căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bà Q được sử dụng diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Đối với kháng cáo của ông Kh, ông H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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, kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: đương sự 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: ông Kh khởi kiện bà Q yêu cầu bà Q giao trả cho ông diện tích đất 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, ông cho rằng đất này ông đã nhận chuyển nhượng từ anh H, anh H nhận chuyển nhượng từ bà Q. Anh H có đơn yêu cầu độc lập cho rằng đất này ông nhận chuyển nhượng từ bà Q, ông không có chuyển nhượng đất này cho ông Kh mà chỉ nợ tiền ông Kh 600.000.000 đồng nhưng hai bên không làm hợp đồng vay mà làm hợp đồng giả cách CNQSDĐ, nay anh yêu cầu Toà án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa anh và ông Kh, bà Ng vô hiệu, anh đồng ý trả tiền vay cho ông Kh và lãi suất, yêu cầu bà Q giao diện tích đất 521,8 m^2 cho anh. Bà Q trình bày bà không có bán đất cho anh H, mà chỉ vay anh H 50.000.000 đồng, hai bên làm HĐCNQSDĐ (giả cách). Nay bà không đồng ý giao đất cho ông Kh, anh H. Bà yêu cầu Toà án tuyên huỷ HĐCNQSDĐ giữa bà và ông H, bà đồng ý trả ông H số tiền 200.000.000 đồng theo giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự thấy rằng:

[3.1]. Đối với kháng cáo của ông Kh: khi ông nhận chuyển nhượng đất này từ anh H ngày 25-02-2020, đến ngày 23-10-2020 ông mới đăng ký xin cấp GCNQSDĐ, tại đơn khởi kiện ông Kh cho rằng "*khi ông mua đất này của anh H thì ông có đến xem đất và gặp bà Q, lúc này trên đất có nhà tranh của bà Q, bà*

Q xin ông cho ở lại trên đất cho đến cuối năm 2020". Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Kh không có chứng cứ chứng minh việc bà Q xin ở lại, tại thời điểm này (tháng 02-2020) trên đất bà Q đã có nhà tình nghĩa do UBND huyện Gò Dầu trao tặng theo Quyết định số 4934/QĐ- UBND ngày 06-11-2019. Do đó, lời trình bày của ông Kh là không có cơ sở. Trên đất ông Kh, bà Ng và anh H chuyển nhượng có nhà của bà Q nhưng không được đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng nên HĐCNQSDĐ này thuộc trường hợp có đối tượng không thực hiện được và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Anh H thừa nhận có vay tiền của ông Kh số tiền 600.000.000 đồng, ông Kh không thừa nhận, ông Kh trình bày giá chuyển nhượng đất này giữa ông và anh H là 600.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Kh, bà Ng và anh H vô hiệu và ghi nhận anh H đồng ý trả cho ông Kh số tiền gốc và lãi là 957.000.000 đồng (chín trăm năm mươi bảy triệu đồng) là có căn cứ. Kháng cáo của ông Kh không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo của anh H thấy rằng: sau khi ký HĐCNQSDĐ với bà Q tháng 4-2019, thì anh tiếp tục cho bà Q ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh, tháng 9-2019 bà Q được nhà nước xây dựng "nhà tình nghĩa" trên đất anh không phản đối. Anh H trình bày mua đất của bà Q giá 1.200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Qua cách anh H giao dịch với ông Kh là *"cho vay tiền rồi buộc người vay ký HĐCNQSDĐ*" hiện rất phổ biến trong xã hội hiện nay. Do đó, có căn cứ khẳng định HĐCNQSDĐ giữa anh H và bà Q là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Mặc dù HĐCNQSDĐ ngày 03-4-2019 giữa bà anh H và bà Q bị vô hiệu nhưng hợp đồng vay bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật, bà Q cho rằng bà vay anh H số tiền 50.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ vay, không có chứng cứ trả lãi, HĐCNQSDĐ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định số tiền anh H cho bà Q vay là 200.000.000 đồng. Tại phiên toà sơ thẩm, bà Q chấp nhận trả số tiền vốn vay 200.000.000 đồng nên cần ghi nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định tiền lãi tính sau ngày xét xử sơ thẩm là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H mà số tiền lãi được tính từ ngày 03-4-2019 (ngày ký HĐCNQSDĐ) với mức 10%/năm cho đến khi bà Q trả hết nợ. Số tiền lãi được tính như sau:

Vốn vay 200.000.000 đồng, tính từ ngày 03-4-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 14-6-2023 là 05 năm 05 tháng 21 ngày x 10%/năm, thành tiền là 89.461.993 đồng. Cộng gốc lãi là 289.461.993 đồng (viết tròn số 289.462.000 đồng.

[3.4] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận thấy, cấp sơ thẩm khi tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu do đất bà Q

đang quản lý nên không buộc các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp nhưng chưa rõ về cách tuyên án, lẽ ra cần phải tuyên bà Q được tiếp tục sử dụng diện tích đất 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh mới đầy đủ. Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận và bổ sung phần quyết định của bản án là phù hợp tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

[5.1] Ông Kh phải chịu tiền án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận. Hai khoản án phí ông Kh phải chịu là 600.000 đồng.

[5.2] Anh H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Kh là 957.000.000 đồng, phải chịu án phí là 36.000.000 đồng + (157.000.000 đồng x 3%) = 40.710.000 đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất với bà Q không được chấp nhận. Tổng hai khoản án phí ông H phải chịu số tiền là 41.010.000 đồng.

[5.3] Bà Q là thân nhân thờ cúng liệt sỹ nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: tổng cộng 8.400.000 đồng. Ông Kh và anh H mỗi người chịu ½, tức 4.200.000 đồng. Ghi nhận ông Kh đã nộp tạm ứng tiền 8.400.000 đồng nên anh H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Kh số tiền 4.200.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của ông Kh, anh H không được chấp nhận nên ông Kh, anh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Lộc (đại diện nguyên đơn Võ Văn Kh) và anh Nguyễn Minh H;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS ngày 10-7-2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 124, 131, 463, 465, 466, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 và 188 của Luật Đất đai; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Võ Văn Kh đối với bà Phạm Thị Q đối với diện tích đất 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-10-2020, cho ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng đứng tên, số CS07171. Tứ cận: Đông giáp thửa 467 dài 34,13 mét, Tây giáp thửa 778 dài 8,46 m + 1,14 mét + 0,57 mét + 23,53 mét; Nam giáp thửa 465 dài 1,57 mét và giáp thửa 466 dài 13,54 mét, Bắc giáp mương dài 15,92 mét.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H đối với ông Võ Văn Kh, bà Nguyễn Thị Bích Ng;

2.1. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25-02-2020 giữa anh Nguyễn Minh H với ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng, đối với phần đất có diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48 (như Mục 1 đã nêu).

2.2. Ghi nhận ông Nguyễn Minh H đồng ý có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn Kh và bà Nguyễn Thị Bích Ng số tiền 957.000.000 (chín trăm năm mươi bảy triệu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H đòi bà bà Phạm Thị Q giao cho ông diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Q.

3.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03-4-2019 giữa bà Phạm Thị Q với anh Nguyễn Minh H, đối với phần đất có diện tích 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-3-2019, cho bà Q đứng tên, số CS05170; được điều chỉnh trang 3 chuyển quyền sang cho anh H đứng tên ngày 18-4-2019 (loại đất và tứ cận như Mục 1 đã nêu).

3.2. Bà Phạm Thị Q có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền gốc và lãi là 289.462.000 (hai trăm tám mươi Chn triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3. Bà Phạm Thị Q được tiếp tục sử dụng diện tích đất 521,8 m^2, thuộc thửa đất số 779, tờ bản đồ số 48, toạ lạc tại ấp B, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (loại đất và tứ cận như Mục 1 đã nêu).

Bà Phạm Thị Q căn cứ vào quyết định của bản án này liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Võ Văn Kh phải nộp 600.000 đồng, khấu trừ số tiền ông Kh đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0024314 ngày 15-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, ông Kh còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Anh Nguyễn Minh H phải nộp 41.010.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 0024720 ngày 11-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Anh H còn phải nộp 40.410.000 (bốn mươi triệu, bốn trăm mười nghìn) đồng.

4.3 Bà Phạm Thị Q được miễn án phí.

5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: anh Nguyễn Minh H phải có nghĩa vụ hoàn trả ông Kh số tiền 4.200.000 (bốn triệu hai trăm nghìn) đồng.

6. Án phí phúc thẩm: ông Võ Văn Kh, anh Nguyễn Minh H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Kh, anh H đã nộp theo Biên lai số 0025643 ngày 27-6-2023 và Biên lai số 0025650 ngày 26-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Ghi nhận ông Kh, anh H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành 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.

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

Nơi nhận:
- TAND CC tại TPHCM;
- VKSND CC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;

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

(Đã ký)

- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Văn Tâm