

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản số: 236/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 5 - 2025
*V/v tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất vô hiệu, giải quyết
hậu quả của hợp đồng*

**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 Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Kim Sang; ông Hà Chí Quốc.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 736/2024/TLPT-DS, ngày 25-11-2024 về việc “*tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 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 06/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp G, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt);

Người đại diện theo pháp luật của chị L: ông Trần Quốc T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền số 005977 quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD được lời công chứng viên Văn phòng C ngày 02/10/2023); (có mặt);

Bị đơn: Bà Trần Thị Nữ H, sinh năm 1963; địa chỉ: số D, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: ông Nguyễn Văn N – Công ty L3; Địa chỉ: 3 T, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Chí M, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp G, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt);

2. Chị Lê Thị Thùy D, sinh năm 1994; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh; (vắng mặt);

3. Anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: số A, ấp V, xã P (nay là phường P), thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (có mặt);

4. Ông Dương Thanh L1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt);

5. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số B, khu phố D, N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt);

6. Anh Trần Khánh T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp G, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; (có mặt);

7. Chị Hà Thị Kim N1, sinh năm 1969; Địa chỉ: 1 tổ A, khu phố T, phường L, thành phố T, TP .; (có mặt);

- ***Người làm chứng:*** Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1987; Địa chỉ: 1, Tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Tạm trú: 31A, đường D, tổ D, khu phố E, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- ***Người kháng cáo:*** nguyên đơn bà Trần Thị Nữ H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 5 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trương Thị Mỹ L trình bày:

Vợ chồng chị L và anh T1 là chỗ quen biết, do cần vốn đầu tư nên nhờ anh T1 tìm người vay. Ngày 07-04-2021, anh T1 giới thiệu chị D cho vợ chồng chị L, thống nhất vay của chị D 6.500.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng vay với nội dung thỏa thuận như sau:

“.... thời hạn cho vay: 06 tháng, kể từ ngày 07-04-2021

Lãi suất: theo thỏa thuận, trả hàng tháng

Tài sản đảm bảo: Bên B (bên vay) có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên vay (Bên A) thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 do UBND huyện G cấp ngày 26/01/2011 mang tên Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M

Mục đích để làm tin.

Tài sản đảm bảo: Bên A không được sang tên khi chưa hết thời hạn vay nếu bên B trả tiền trước thời hạn vay thì hai bên ra công chứng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nếu đến ngày cuối cùng của thời hạn vay mà bên B không trả tiền cho bên A, thì bên A có quyền sang tên sổ đỏ...”

Tuy nhiên, chị D yêu cầu anh M, chị L phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Thùy D thửa đất số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6m², kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 do UBND huyện G cấp ngày 26-01-2011 nên anh M chị L đã đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07-04-2021.

Do tình hình dịch Covid kéo dài số tiền lãi tính từ ngày 07-04-2021 đến ngày 24-01-2022 là 2.175.400.000 đồng, vợ chồng chị đã thanh toán cho anh T1 số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại không có khả năng trả đúng theo yêu cầu của chị D, anh T1. Vợ chồng chị phải chuyển nhượng phần đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để trả lãi cho chị D. Lúc này chị D không đồng ý cho chị L, anh M tiếp tục vay và yêu cầu chị trả số tiền gốc 6.500.000.000 đồng. Chị có nói với anh T1 hiện tại không có khả năng trả tiền gốc cho chị D được nên nhờ anh T1 tiếp tục giới thiệu cho người khác để vay tiền trả chị D. Vì vậy, anh T1 tiếp tục giới thiệu cho vợ chồng chị bà Trần Thị Nữ H vay số tiền 6.500.000.000 đồng để trả cho chị D.

Ngày 26-01-2022, vợ chồng chị L cùng chị D thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất 3, 6, 9, 12, 13, 16, tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6m², kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 do UBND huyện G cấp ngày 26-01-2021 đã đến văn phòng công chứng Vương Văn T3 để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07-04-2021, số vào sổ 0008060, quyền số 01/2022. Đồng thời anh T1 yêu cầu vợ chồng chị L chuyển quyền sử dụng các thửa đất trên cho bà Trần Thị Nữ H. Do không có khả năng trả nên vợ chồng chị L buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà H và được văn phòng C1 chứng thực ngày 26-01-2022. Mục đích ký hợp đồng để làm tin, nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng chị và bà H, còn đất và tài sản trên đất vẫn do vợ chồng chị trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 27-8-2022, chị L có nhu cầu trả tiền và yêu cầu bà H sang tên lại cho vợ chồng chị nhưng anh T1, bà H tính tiền lãi quá cao nên vợ chồng chị không đồng ý. Sau khi ký hợp đồng cho bà H thì vợ chồng chị vẫn quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngoài ra bà còn thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất. Hiện nay thủ tục gần xong chỉ còn đóng thuế sử dụng đất. Bà H đã chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà H đứng tên xong và đang có ý định chuyển nhượng cho người khác.

Số tiền lãi anh T1 yêu cầu vợ chồng chị phải thanh toán tính từ ngày 27-01-2022 đến ngày 27-08-2022 là 2.559.500.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền phải trả cho bà H là 6.500.000.000 đồng + 2.559.500.000 đồng = 9.059.500.000 đồng.

Ngoài khoản vay trên thì chị L anh M có vay của chị D anh T1 thông qua người cháu trai tên là Trần Khánh T2 cụ thể như sau:

Đối với khoản tiền 1:

Ngày 15-04-2021, Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ1, cháu là anh Trần Khánh T2 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo khoản vay 3.000.000.000 đồng đối với các thửa đất:

1. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086035 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08156 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 295, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086036 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08157 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 290, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086037 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08158 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 291, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086038 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08159 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 292, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

5. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086039 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08160 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 287, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

6. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086040 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08161 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 288, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

7. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086041 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08162 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 289, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

8. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA086034 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08155 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24-03-2021. Thửa số 294, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tất cả tài sản trên do anh T2, sinh năm 1983, CCCD 072083006336 do Bộ C2 cấp. Anh T2 là cháu ruột của chị L đứng tên giùm do anh M, chị L đang sống ở TP HCM, đất này là đất nông nghiệp. Tiền mua tài sản là của vợ chồng chị L. Qua lời giới thiệu của anh Đ, chị L cần tiền để trả số tiền mua đất còn nợ nên chị L đồng ý vay anh T1, chị D 3.000.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên để đảm bảo hợp đồng vay tiền giữa anh T2 và chị D (đứng tên giùm cho ngày 26/01/2022 tại Văn phòng C3), anh T1 yêu cầu chị L hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T2 và chị D, sau đó sang cho bà Trần Thị Nữ H đứng số tiền 3.000.000.000 đồng đã vay.

Đến ngày 27-07-2022, anh T1 yêu cầu thanh toán số tiền vay 3.000.000.000 đồng trên cùng thời điểm với tiền lãi khoản vay 6.500.000.000 đồng. Chị Hà Thị Kim N1 đã cho chị L vay để chuyển tài khoản bà H số tiền 4.700.000.000 đồng và chị L có chuyển cho bà H số tiền 250.000.000 đồng trước đó. Tổng cộng: 4.950.000.000 đồng. Trong đó, trả tiền gốc 3.000.000.000 đồng, tiền lãi 1.950.000.000 đồng cho 2 khoản vay 3.000.000.000 đồng và 6.500.000.000 đồng trên. Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N1 vào ngày 22-08-2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị L, anh M và bà H đã được Văn phòng C1 chứng thực ngày 26-01-2022, số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng: Vợ chồng chị L trả lại cho bà H số tiền 6.500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật 10%/năm từ ngày 07-4-2021 đến ngày xét xử. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà Trần Thị Nữ H trình bày:*

Bà quen biết anh T1 và anh Đ thông qua giao dịch môi giới bất động sản. Ngày 26-01-2022, anh T1 giới thiệu cho bà chuyển nhượng phần diện tích đất của vợ chồng chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M chuyển nhượng cho bà các thửa đất số 3,6,9,12,16 tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6 m² tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp 26-01-2011 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000807 lập tại Văn phòng C1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị D, vợ chồng chị L và anh T1 thống nhất bà H sẽ chuyển tiền vào tài khoản anh Nguyễn Đức T1, bà đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng 13.000.000.000 đồng nhưng ghi trong

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với 6.500.000.000 đồng nhằm mục đích né thuế. Ngày 12-4-2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chỉnh lý trang 4 sang tên cho bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp 26-01-2011 theo đúng quy định pháp luật. Ngày 02-12-2022 Ủy ban nhân dân huyện G ban hành quyết định số 5574/QĐ-UBND cho phép bà chuyển mục đích sử dụng đất tại 02 thửa đất số 03 và 96 (tách từ thửa số 6) tờ bản đồ số 58 với diện tích là 2500m² gồm thửa 96 là 1.545m² và thửa đất số 03 là 955m². Ngày 10-10-2023 và 11-10-2023, bà đã nộp tiền sử dụng đất 870.000.000 đồng và nộp lệ phí trước bạ số tiền 6.750.000 đồng theo 2 Thông báo nộp thuế của Chi cục thuế khu vực G. Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M đã hoàn thành từ ngày 12-4-2022 khi bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 đúng khoản 3 điều 188 Luật đất đai 2013. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị L.

Đối với phần diện tích đất tại thành phố T: Ngày 26-01-2022, anh T2 hủy hợp đồng mua bán khu đất tại xã T, thành phố T với chị Lê Thị Thùy D do trước đó vào ngày 15/4/2021 anh T2 có chuyển nhượng 08 thửa đất này cho chị D theo hợp đồng công chứng số 1144 với giá mua là 3.000.000.000 đồng, thực tế trong giao dịch này bà H mua đất của anh T1 với giá 4.300.000.000 đồng, anh T2 chỉ là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng lại đất trên giấy tờ cho chị L nên bà H thanh toán cho anh T1. Trường hợp tương tự khi anh T1 thỏa thuận bán đất cho bà H tại thị trấn G thì anh T1 cũng yêu cầu chị L, anh M hủy hợp đồng chuyển nhượng với chị D để vợ chồng chị L ký hợp đồng bán đất cho bà H nhưng thực tế anh T1 mới là người nhận số tiền chuyển nhượng đất vì chị D trước đó đã mua đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-04-2021 giữa vợ chồng chị L và chị D, anh T1 và đã thanh toán tiền đất cho chị L, anh M

Bà H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T-chi nhánh thành phố T cập nhật sang tên cho bà và đến ngày 22-8-2022 chuyển nhượng 08 thửa đất tại thành phố T cho chị N1 với giá 5.000.000.000 đồng. Chị L làm môi giới nên xin bà hoa hồng 50.000.000 đồng, bà đồng ý. Tiền đặt cọc mua đất chị N1 chuyển khoản cho chị L 300.000.000 đồng trong tháng 7/2022. Ngày 22-7-2022, chị L chuyển khoản tiền cọc chị N1 cho bà 250.000.000 đồng (trừ 50.000.000 đồng tiền hoa hồng). Ngày 27-7-2022 chị N1 chuyển khoản cho bà 4.700.000.000 đồng thể hiện rõ trên ủy nhiệm chi chị N1 “*chuyển tiền mua 8 thửa đất số 288, 294, 295, 290, 292, 289, 287 tại ấp T, xã T, Tp .*”

Phần chị L chuyển khoản cho bà 250.000.000 đồng đó là tiền đặt cọc liên quan đến phần đất ở thành phố T. Không phải tiền trả lãi.

Hợp đồng chuyển nhượng đất tại T giữa bà với anh T2 là 4.200.000.000 đồng, giao tiền cho anh T1 tiền mặt 2.000.000.000 đồng, chuyển khoản 2.300.000.000 đồng nhưng vẫn ghi giá 3.000.000.000 đồng nhằm né thuế, sau đó bà chuyển nhượng lại cho chị N1 giá 4.900.000.000 đồng vẫn ghi giá 3.000.000.000 đồng để né thuế.

Bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L.

Ngày 12-12-2023, bà Trần Thị Nữ H có làm đơn phản tố lý do: Ngày 01-12-2023 bà H phát hiện trên đất chị L và anh M lén cho xây dựng một căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch, cột gạch, mái tôn; diện tích 3m x 3,5m = 10,5m². Chị L và anh M còn cho người lạ vào chiếm nhà (nhà cũ có sẵn trên đất) và đất của bà. Nên bà đề nghị Tòa án cưỡng chế chị L, anh M tháo dỡ căn nhà cấp 4; kết cấu tường gạch, cột gạch, mái tôn; diện tích 3m x 3,5m trên khu đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 do UBND huyện G cấp 26-01-2011 để trả lại cho bà khi bản án có hiệu lực; Cưỡng chế người liên quan đang ở trên khuôn viên nhà đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 để trả lại đất cho bà H khi bản án có hiệu lực pháp lực.

Ngày 25-6-2024, bà H có làm đơn phản tố bổ sung ngày 12-12-2023 (BL 253-255): có nội dung cưỡng chế ông Dương Thanh L1 và đồ đạc tư trang có tại căn nhà trên theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 520654 số vào sổ GCN: CH 00580 để trả lại nhà đất cho bà.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí M:*

Anh là chồng của chị L, anh thống nhất lời trình bày của chị L. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án của người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thùy D:*

Chị D và anh Nguyễn Đức T1 quen nhau, anh T1 hay nhờ chị đứng tên giao dịch mua đất dùm. Ngày 07/4/2021, chị D, anh T1, anh Đ, đến gặp vợ chồng anh M, chị L xem đất. Sau khi thỏa thuận thì anh T1 nhờ chị đứng tên hộ. Anh M, chị L đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cùng ngày 07-4-2021 tại Văn phòng C1 theo giá chuyển nhượng cho chị D. Sau khi ký hợp đồng, anh T1 có chuyển tiền cho chị để chị chuyển cho chị L 1 tỷ đồng, số tiền còn lại anh T1 chuyển cho chị L. Chị xin xác nhận các khoản tiền mua đất do anh T1 chuyển thanh toán cho chị Trương Thị Mỹ L tại các thửa đất số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G là tiền của anh Nguyễn Đức T1, chị chỉ là người đứng tên hộ cho anh T1. Đến tháng 01/2022 anh T1 yêu cầu chị về G để hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng chị L để vợ chồng chị L, anh M chuyển

nhượng đất lại cho bà H với giá 13.000.000.000 đồng và thống nhất để anh T1 nhận tiền mua đất từ bà H.

Chứng cứ chị D gửi đến Tòa án: Sao kê tài khoản Lê Thị Thùy D-TK1019623413 (BL 215-222): có chuyển 4 lần, tổng cộng 1 tỷ cho chị L; Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/5/2024 (BL 226).

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án của người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T1:*

Khoảng tháng 3/2021, anh T1 có biết chị L qua sự giới thiệu của ông Đ. Chị L có người cháu ruột tên Trần Khánh T2.

Ngày 08/3/2021, chị L và anh Đ giới thiệu cho anh mua miếng đất của vợ chồng chị L, anh M gồm các thửa 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6m² tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, giá mua 12.000.000.000 đồng. Do anh chưa đủ tiền nên chị L có hỏi mượn tiền của anh để chị đặt cọc mảnh đất khác ở Tây Ninh, số tiền hỏi vay là 3.240.000.000 đồng. Do ngày 08-3-2021 không đủ mặt hai vợ chồng chị L, anh M để cùng ký hợp đồng vay nên chị L có nhờ cháu ruột tên là Trần Khánh T2 ký hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C4, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 1%/tháng, thời hạn vay 2 tháng từ ngày 08-3-2021. Sau khi ký hợp đồng vay, anh rút số tài khoản 1006307560 của Ngân hàng S đưa cho anh T2 tiền mặt 1.740.000.000 đồng. Đến ngày 09-3-2021, anh tiếp tục chuyển cho anh T2 5 lần với tổng số tiền 1.500.000.000 đồng đủ tiền vay 3.240.000.000 đồng.

Ngày 07-4-2021 anh T1 tiếp tục thanh toán tiền mặt cho chị Trương Thị Mỹ L 3.730.000.000 đồng; đồng thời chuyển khoản cho chị L 1.770.000.000 đồng và chị D chuyển khoản thanh toán cho chị L 1.000.000.000 đồng. Như vậy, ngày 07-4-2021 anh T1 và chị D trả cho chị L 6.500.000.000 đồng. Do chưa thanh toán đủ tiền mua đất 12.000.000.000 đồng nên chị L đề nghị được viết giấy vay tiền của anh 6.500.000.000 đồng ngày 07-4-2021 đồng thời với việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58 tại văn phòng C1 theo giá chuyển nhượng 6.500.000.000 đồng và để cho chị D, bạn anh đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngày 15-4-2021 anh T1 và anh Đ đến Gò D1 tiếp tục đưa tiền mặt cho chị L số tiền 2.260.000.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 15-4-2021 anh đã thanh toán đủ tiền đất cho vợ chồng chị L, anh M tổng cộng 12.000.000.000 đồng.

Tháng 01/2022, anh Đ và anh T1 giới thiệu bà H để mua lại khu đất trên với giá 13.000.000.000 đồng nên ngày 26/01/2022 anh T1, chị D, anh Đ, bà H đến gặp anh M, chị L xem đất và thỏa thuận để anh M, chị L hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị D để vợ chồng anh M, chị L ký lại hợp đồng chuyển nhượng các thửa 3, 6, 9, 12, 16 tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6 m² tọa lạc tại Ô, khu phố T, Thị trấn G, huyện G bán cho bà H. Sự việc chị L – anh M bán đất cho bà H được

công chứng tại Văn phòng C1 và thống nhất bà H sẽ chuyển tiền mua đất cho anh T1 số tiền 13.000.000.000 đồng bằng chuyển khoản để thu hồi vốn, đã chuyển khoản đủ vào ngày 27-01-2022. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L khởi kiện bà H.

*Tài liệu, chứng cứ thu thập anh T1 nộp Tòa án: Sổ phụ TK tiền gửi tên Nguyễn Đức T1 ngân hàng S1 mã khách hàng 0105902980 từ ngày 01-01-2021 đến 28-02-2022 (BL 228-242); Đơn xin vắng mặt ngày 29-5-2024 (BL 247)

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh L1:*

Ông là anh rể của chị L và anh M, tháng 3/2017, chị L có nhờ ông giữ hộ và chăn nuôi trồng trọt cho chị L trên các thửa đất 3, 6 (thửa mới 95, 96), 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Từ ngày ông đến đây cho đến khi có vụ kiện tranh chấp tài sản giữa vợ chồng chị L và bà H thì không nghe nói có bán cho ai, không biết bà H là ai, không thấy bà H đến coi đất để mua bán, không có việc bà H yêu cầu ông giữ hộ đất như lời bà H trình bày. Hiện nay ông vẫn còn ở trên đất, thu hoạch cây dừa, cây cà na, cây mã đề. Vợ chồng chị L anh M không trả cho ông khoản tiền thuê trồng giữ đất. Việc khởi kiện ông không có ý kiến gì. Ông thống nhất kết quả xem xét thẩm định và định giá, căn nhà trên đất là do của ông xây dựng. Ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Kim N1:*

Chị N1 và chị L là chỗ quen biết. Ngày 22-7-2022 chị N1 chuyển trước cho chị L mượn số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để thanh toán trước cho bà H, anh T1 để không phải mất 01 tháng tiền lãi. Chị L có chuyển cho bà H 250.000.000 đồng có gửi tin nhắn chuyển khoản thành công cho chị.

Ngày 27-7-2022, chị N1 có chuyển khoản bà H số tiền 4.700.000.000 đồng theo yêu cầu của chị L để lấy lại tài sản là 08 thửa đất tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Đất hiện nay chị L vẫn đang quản lý, sử dụng nhưng bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất. Tổng cộng, bà N1 cho vợ chồng chị L vay là: 5.000.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 08 thửa đất trên cho chị với số tiền 3.000.000.000 đồng, đúng bằng số tiền chị L vay của anh T1 và bà H đối với tài sản này và 2.000.000.000 đồng tiền lãi của 2 khoản vay 3.000.000.000 đồng thế chấp đất tại thành phố T và đất tại G tiền gốc 6.500.000.000 đồng.

Sau đó, vợ chồng chị L tiếp tục hỏi mượn bà H tiền để trả khoản vay còn lại tại Ô, Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh nhưng anh T1, bà H tính tiền gốc và lãi là 11.000.000.000 đồng nên chị có nói chị L xin giảm lãi thì chị mới giúp

được nhưng chị L nói anh T1, bà H không đồng ý và có ý định sang nhượng cho người khác. Số tiền chị cho chị L anh M, chị không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Trần Khánh T2:*

Ngày 08-3-2021 anh T2 có đứng tên sang nhượng lại tài sản là 08 thửa đất tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh từ bà Nguyễn Hà Phương L2 giúp dì anh là chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M, do vợ chồng đang sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản mua là đất nông nghiệp nên chỉ được sang nhượng cho người có đất canh tác nông nghiệp ở địa phương.

Sau đó do cần thanh toán nợ khi mua đất, qua lời giới thiệu của ông Đ, anh T1 thì ngày 15-4-2021 chị L kêu anh làm giấy vay tiền của chị D (giới thiệu là bạn gái anh T1) và đại diện anh Nguyễn Đức T1 cho anh vay 3.000.000.000 đồng. Để đảm bảo việc cho vay thì anh T1 và chị D yêu cầu anh ký chuyển nhượng 8 thửa đất tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Trước đó chị L, anh M có vay chị D số tiền 6.500.000.000 đồng, anh T1 và chị D yêu cầu chị L, anh M ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là mảnh vườn tại địa chỉ Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G để đảm bảo khoản vay này.

Ngày 26-01-2022, anh T1, chị D yêu cầu anh ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15-4-2022 để chuyển sang ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà Trần Thị Nữ H nhằm đảm bảo khoản vay 3.000.000.000 đồng. Ngày 26-01-2022, anh T1, chị D yêu cầu chị L, anh M hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-4-2021 để chuyển sang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H để đảm bảo khoản vay 6.500.000.000 đồng.

Đầu tháng 7/2022, bà H, anh T1 yêu cầu chị L thanh toán số tiền 5.000.000 đồng (gốc 3.000.000.000 đồng, lãi 2.000.000.000 đồng cho cả hai khoản vay trên), nếu không thanh toán sẽ bán tài sản cho người khác. Sau đó, chị L, anh M có mượn chị N1 5.000.000.000 đồng để trả 3.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi cả hai khoản vay là 2.000.000.000 đồng vào ngày 27-7-2022.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1:*

Văn bản trình bày ý kiến ngày 09-01-2024 (BL 167): Ngày 26-01-2022, anh Nguyễn Chí M, chị Trương Thị Mỹ L, bà Trần Thị Nữ H có đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích 15.423,6m² tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh gồm các thửa đất 3, 6 (thửa mới 95, 96), 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58 theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 520654 do UBND huyện G cấp ngày 26-01-2011. Việc công chứng thực hiện đúng quy trình công chứng theo quy định pháp

luật. Vì vậy, Văn phòng C1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L.

** Theo bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm của người làm chứng anh Nguyễn Văn Đ:*

Xác nhận khi vợ chồng chị L, anh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì chị D, anh T1, vợ chồng chị L thống nhất bà H sẽ chuyển tiền mua đất cho anh T1 vì thực tế năm 2021 chị D đã hoàn tất việc mua đất chị L và đã thanh toán xong theo hợp đồng Công chứng ngày 07-4-2022. Sau đó, bà H đã thanh toán chuyển tiền toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13.000.000.000 đồng qua tài khoản anh Nguyễn Đức T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L đối với bà Trần Thị Nữ H về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng”.

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD lập ngày 26-01-2022 của Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng:

2.1. Buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nữ H số tiền gốc là: 6.500.000.000 (sáu tỷ năm trăm triệu) đồng.

2.2. Buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nữ H số tiền lãi: 2.265.205.479 đồng.

2.3. Buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà H tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất: 870.000.000 đồng, và nộp lệ phí trước bạ số tiền: 6.750.000 đồng

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh M, chị L 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.

2.4. Chị L, anh M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Chị L, anh M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Nữ H về việc: Đề nghị Tòa án cưỡng chế chị L, anh M tháo dỡ căn nhà cấp 4; kết cấu tường gạch, cột gạch, mái tôn; diện tích 3m x 3,5m trên khu đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 do UBND huyện G cấp 26-01-2011 để trả lại cho bà H khi bản án có hiệu lực; Cưỡng chế người liên quan đang ở trên khuôn viên nhà đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 để trả lại đất cho bà H khi bản án có hiệu lực pháp lực.

5. Đối với khoản tiền bà H chuyển khoản cho anh T1 ngày 27-01-2022: là 13.000.000.000 đồng chênh lệch 6.500.000.000 đồng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD giữa vợ chồng chị Trương Thị Mỹ L, anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đã được Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 đối với phần đất 15.423,6m² Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh bị tuyên vô hiệu, được tách ra giải quyết vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2024, bị đơn bà Trần Thị Nữ H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L về việc yêu cầu toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị L và anh M với bà H là vô hiệu do không có căn cứ pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Nữ H buộc vợ chồng chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M dỡ bỏ căn nhà cấp 4 DT 10,5m² trên đất để trả cho bà Nữ H quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 15.423,6m².

- Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh L1 phải rời khỏi khu đất và di dời đồ đạc tư trang của ông L1 cùng những người liên quan khác (nếu có) ra khỏi khu đất để trả lại đất cho bà Nữ H.

Ngày 31/10/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L về việc yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị L và anh M với bà H là vô hiệu do không có căn cứ pháp luật.

- Xem xét quyền lợi của anh T1 khi bản án sơ thẩm tuyên phần tiền chênh lệch 6,5 tỷ đồng anh nhận của bà H trong số 13 tỷ đồng để tách riêng thành vụ án khác là không đúng pháp luật.

- Xem xét đúng quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng chị L, anh M về các thửa đất số 3, 6, 12, 16 tờ bản đồ số 58, diện tích 15.423,6m², tọa lạc tại Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G không phải là quan hệ vay tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà Trần Thị Nữ H và anh Nguyễn Đức T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Nữ H và anh Nguyễn Đức T1.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H ông Nguyễn Văn N trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H vì ông cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng vay như lời trình bày của phía nguyên đơn.

Bà Trần Thị Nữ H và anh Nguyễn Đức T1 thống nhất với lời trình bày của ông N và không có ý kiến bổ sung.

Đại diện theo uỷ quyền của chị L anh Trần Quốc T trình bày không đồng ý với ý kiến của phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và anh T1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tổ tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H và anh T1, tuy nhiên trong phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần tuyên chỉ L và anh M trả lại cho bà H số tiền thuế mà bà H đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ 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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 30/9/2024 Toà án nhân dân huyện Gò Dầu tuyên án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2024/DS-ST ngày 30/9/2024, ngày 10/10/2024 bà Trần Thị Nữ H kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T1 vắng mặt tại phiên tòa, ngày 26/10/2024 anh T1 nhận được bản án, ngày 31/10/2024 anh T1 làm đơn kháng cáo, như vậy bà H và anh T1 đều kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án: chị Trương Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh số công chứng 000807, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD lập ngày 26-01-2022 của Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 vô hiệu lý do chị L cho rằng đây là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản.

Bà Trần Thị Nữ H và anh Nguyễn Đức T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L; bà H có đơn phản tố đề nghị chị L và anh M giao cho bà H quyền sử dụng đất nói trên để bà H quản lý sử dụng.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Nữ H và anh Nguyễn Đức T1 thấy rằng:

[3.1] Chị L, anh M có vay tiền của anh T1 hai lần cụ thể thời gian:

Lần 1: ngày 07-4-2021, chị L vay 6.500.000.000 đồng viết giấy tay nhận nợ và thế chấp phần đất tranh chấp trong giấy tay nhận nợ, sau đó chị L anh M phải thực hiện nghĩa vụ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D (bạn của anh T1). Anh T1 cho rằng chuyển nhượng nhưng xin vay tiền là không có cơ sở, bởi lẽ các bên có giao nhận tiền, chị L có chuyển khoản thanh toán nợ lãi cho anh T1 100.000.000 đồng, do anh T1 cần chuyển giao vốn nên yêu cầu ký hợp đồng Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị D và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H trong ngày 26-01-2022 đúng với số tiền chuyển nhượng ban đầu 6.500.000.000 đồng, nhưng thực tế bà H không giao nhận tiền cho chị L, anh M, mà chuyển khoản giao tiền cho anh T1 (bà H thừa nhận chỉ giao cho anh T1). Tuy là giao tiền qua anh T1 số tiền 13.000.000.000 đồng nhưng chị L, anh M vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất. Lời khai bà H cho rằng có giao đất, có nhờ ông L1 là anh rể của chị L trông coi đất nhưng ngược lại ông

L1 hiện là người đang ở trên đất, thụ hưởng tài sản trên đất, giữ tài sản cho chị L, anh M trình bày không biết bà H, bà H đến yêu cầu giữ đất giùm là hoàn toàn không có. Đến thời điểm hiện nay chị L anh M là người trực tiếp quản lý sử dụng, việc trông coi đất do ông L1 giữ hộ cho chị L, anh M

Lần 2: ngày 15-4-2021 chị L vay của anh T1 3.000.000.000 đồng, thế chấp diện tích đất tại thành phố T, có giấy vay tiền nhưng cùng ký hợp đồng chuyển nhượng với anh T2. Ngày 26-01-2022, cùng ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng và lập ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H cùng số tiền chuyển nhượng ban đầu 3.000.000.000 đồng, không có giao nhận tiền, tài sản do chị L, anh M quản lý sử dụng. Sau đó, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị N1 vẫn ghi giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng, bà H cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 4.950.000.000 đồng, tại tòa chị N1 xác định là bà cho chị L, anh M vay tiền để chuộc lại giá tiền 4.950.000.000 đồng, diện tích đất hiện chị L, anh M vẫn trực tiếp quản lý sử dụng.

[3.2]. So sánh đối chiếu hai hợp đồng trên thể hiện về giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng bằng với số tiền vay ghi trong giấy nhận nợ giữa chị L với chị D, và số tiền chuyển nhượng từ chị L, anh M chị D, bà H bằng nhau không thay đổi, việc giao nhận tiền giữa bà H với anh T1 không có ý kiến của chị L. Ngoài ra, các phần diện tích đất nêu trên các bên không thể hiện việc giao nhận tài sản, không đo đạc cụ thể, giá tiền chuyển nhượng, thỏa thuận việc giao nhận tiền.

[3.3]. Bà H nhận chuyển nhượng đất của chị L, anh M, nhưng không có giấy nhận tiền cọc, không có văn bản thể hiện chuyển giao tiền chuyển nhượng đất để thanh toán nợ vay, không có giao nhận đất và số tiền chuyển nhượng bà H không cung cấp được chứng cứ giá chuyển nhượng đất, mặc khác bà H cho rằng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tại G giá thực tế 13.000.000.000 đồng ngày 26-01-2022, thanh toán cho anh T1 bằng hình thức chuyển khoản ngày 27-01-2022, tuy nhiên cùng trong ngày 26-01-2022, bà H nhận chuyển nhượng đất của anh T2 cháu chị L đất tại thành phố T giá 3.000.000.000 đồng ghi hợp đồng, cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 4.200.000.000 đồng, vẫn thỏa thuận giao tiền cho anh T1 bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm lời khai của bà H không đồng nhất, lời khai trước Hội đồng xét xử là giao tiền mặt cho anh T1 2.000.000.000 đồng, chuyển khoản 2.200.000.000 đồng trong ngày 25-01-2022 trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ngược lại lời khai khi kiểm sát viên hỏi thì số tiền chuyển khoản cho anh T1 là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, giao nhận tiền mặt tại nhà anh T1 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng, qua đối chiếu bản sao kê giao dịch từ ngày 25-01-2022 đến ngày 27-01-2022 không thể hiện số tiền giao dịch, không có nội dung bà H chuyển khoản cho anh T1 tiền chuyển nhượng đất tại thành phố T, chỉ thể hiện giao dịch ngày 27-01-2022 bà H chuyển khoản cho anh T1 nhiều lần tổng số tiền 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng có nội dung “*H chuyển tiền đất*” không ghi rõ chuyển nhượng đất tại đâu. Ngoài

ra, giữa bà H và anh T1 thực hiện nhiều giao dịch khác đều có ghi cụ thể và khoản tiền nhận chuyển chuyển nhượng đất của nhiều nơi. Do đó, lời khai của bà H không đồng nhất và có nhiều mâu thuẫn. Từ đó thấy rằng, bà H chuyển tiền chuyển nhượng đất cho anh T1 của 02 phần đất trên có tổng số tiền 13.000.000.000 đồng giá trị tương ứng đất tại thành phố T 3.000.000.000 đồng và đất tại G 6.500.000.000 đồng bằng 9.500.000.000 đồng cùng với khoản tiền lãi phải trả.

[3.4]. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L đối với bà Trần Thị Nữ H về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng”.

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD lập ngày 26-01-2022 của Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 là vô hiệu là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cấp sơ thẩm buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nữ H số tiền gốc là 6.500.000.000 đồng và 2.265.205.479 đồng tiền lãi; tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất 870.000.000 đồng và phí trước bạ là 6.750.000 đồng. tổng cộng 9.641.955.479 đồng là chưa đầy đủ vì ngoài các khoản tiền nói trên bà H đã nộp thêm khoản tiền chậm nộp (BL 124) là 7.954.500 đồng và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là 88.750.000 đồng đây là các khoản nghĩa vụ bà H đã đóng cho nhà nước thay cho vợ chồng chị L, anh M nên cần buộc chị L, anh M hoàn trả số tiền này cho bà H, cấp sơ thẩm không xem xét đến số tiền này là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[5] Từ các nhận định trên thấy rằng anh Nguyễn Đức T1 kháng cáo cũng không được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức T1; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Nữ H sửa bản án dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nữ H số tiền gốc là 6.500.000.000 đồng và 2.265.205.479 đồng tiền lãi; tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất 870.000.000 đồng và phí trước bạ là 6.750.000 đồng; tiền chậm nộp là 7.954.500 đồng và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là 88.750.000 đồng. Tổng cộng 9.738.659.979 (chín tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi chín) đồng.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xác định lại án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Chị L, anh M phải chịu: 117.738.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng chị L được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0025851 ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò DãG, tỉnh Tây Ninh. Chị L, anh M còn phải nộp thêm số tiền: 117.438.600 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của anh Nguyễn Đức T1 không được chấp nhận nên anh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng anh T1 đã nộp theo biên lai thu số 0000827 ngày 12/11/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò DãG, tỉnh Tây Ninh anh T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức T1;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Nữ H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Mỹ L đối với bà Trần Thị Nữ H về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng”.

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD lập ngày 26-01-2022 của Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 là vô hiệu.

4. Giải quyết hậu quả của hợp đồng: buộc chị Trương Thị Mỹ L và anh Nguyễn Chí M có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nữ H số tiền gốc là 6.500.000.000 đồng và 2.265.205.479 đồng tiền lãi; tiền thuê chuyển mục đích sử dụng đất 870.000.000 đồng và phí trước bạ là 6.750.000 đồng; tiền chậm nộp là 7.954.500 đồng và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là 88.750.000 đồng. Tổng cộng 9.738.659.979 (chín tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi chín) đồng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh M, chị L 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. Chị L, anh M được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 15.423,6m², thuộc thửa số 3, 6, 9, 12, 13, 16 tờ bản đồ số 58. Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

6. Chị L, anh M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biên động đất đai.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Nữ H về việc: Đề nghị Tòa án cưỡng chế chị L, anh M tháo dỡ căn nhà cấp 4; kết cấu tường gạch, cột gạch, mái tôn; diện tích 3m x 3,5m trên khu đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 do UBND huyện G cấp 26-01-2011 để trả lại cho bà H khi bản án có hiệu lực; Cưỡng chế người liên quan đang ở trên khuôn viên nhà đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 520654 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00580 để trả lại đất cho bà H khi bản án có hiệu lực pháp lực.

8. Đối với khoản tiền bà H chuyển khoản cho anh T1 ngày 27-01-2022: là 13.000.000.000 đồng chênh lệch 6.500.000.000 đồng so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số công chứng 000807, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HDGD giữa vợ chồng chị Trương Thị Mỹ L, anh Nguyễn Chí M với bà Trần Thị Nữ H đã được Văn phòng C1 vào sổ công chứng ngày 26-01-2022 đối với phần đất 15.423,6m² Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh bị tuyên vô hiệu, được tách ra giải quyết vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

9. Án phí: Bà H thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Chị L, anh M phải chịu: 117.738.600 (một trăm mười bảy triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng chị L được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0025851 ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dã G, tỉnh

Tây Ninh. Chị L, anh M còn phải nộp thêm số tiền: 117.438.600 (một trăm mười bảy triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm) đồng.

Anh Nguyễn Đức T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng anh T1 đã nộp theo biên lai thu số 0000827 ngày 12/11/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh anh T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.N²

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

Nguyễn Văn Nam