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

Bản án số: 81/2024/DS-PT
Ngày: 28-02-2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là QSDĐ"*

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 Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;

Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gọn – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2023/TLPT-DS, ngày 20-10-2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 530/2023/QĐ-PT, ngày 15 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐ-PT, ngảy 10-01-2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1946; cư trú tại: Số 271 đường TĐT (số cũ 4/2B), tổ 13B, khu phố LT, phường LTT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Lê D, sinh năm: 1989; cư trú tại: Thôn AT, xã DT, huyện DX, tỉnh Quảng Nam (hợp đồng ủy quyền ngày 20-10-2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Bà Lê Thị H, sinh năm: 1973 và ông Võ Văn H, sinh năm: 1968; cùng cư trú tại: Số nhà 10, tổ 2, ấp TÂ, xã TĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

+ Bà Trần Thị D, sinh năm: 1952; cư trú tại: Số 1073, ấp Voi, xã An Thạnh, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1, bà D: Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1994; cư trú tại: Ấp Sa N, xã AC, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (hợp đồng ủy quyền ngày 05-12-2022), có mặt.

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

+ Bà Nguyễn Thị Việt N, sinh năm: 1959; cư trú tại: Số 271 (cũ 4/2B), tổ 13B, khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Nguyễn Quang Hiển Đ, sinh năm: 1969; cư trú tại: Số 1/22, đường Nguyễn Thị S, ấp HL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, anh Đ có mặt.

+ Anh Nguyễn Quang Hiển Đ, sinh năm: 1969 và chị Nguyễn Việt Ngọc T, sinh năm: 1979; cư trú tại: Số 1/22, đường Nguyễn Thị S, ấp HL, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, anh Đ có mặt, chị Tr có đơn xin vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Q, sinh năm 1995; cư trú tại: Số nhà 10, tổ 2, ấp Trường Ân, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Anh Trần Quốc T, sinh năm: 1987; cư trú tại: Số 171, đường NTC, khu phố HN, phường HN, thành phố TN tỉnh Tây Ninh (hợp đồng ủy quyền ngày 27-02-2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H và bà Trần Thị D là bị đơn.

+ Chị Trần Thị Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 10 năm 2022 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Lê D trình bày:

Con rể của ông B, bà N là anh Nguyễn Quang Hiển Đ có vay của chị Trần Thị Q con gái của bà H, ông H1 số tiền 3.200.000.000 đồng. Để đảm bảo làm tin cho khoản vay, chị Q yêu cầu anh Đ nói ông B, bà N làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho người nhà là bà H, ông H1 và bà D đứng tên phần đất

với điều kiện không được ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn vay 06 tháng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng. Mục đích vay để anh Đ kinh doanh. Kết thúc thời gian vay 6 tháng thì anh Đ trả tiền lại cho chị Q và các bên ra Văn phòng công chứng để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà N. Đến hạn, anh Đ liên hệ chị Q để trả tiền và chuộc lại đất thì chị Q không đồng ý. Sau đó ông B, bà N phát hiện nhà đất của ông bà đã đứng tên bà D, bà H, ông H1. Do đó, ông B làm đơn khởi kiện bà D, bà H, ông H1 yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và công nhận phần đất cho ông B, bà N.

Tại phiên tòa, ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22-11-2021 giữa vợ chồng ông B, bà N với ông H1, bà H, bà D ký tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách vô hiệu vì là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản và giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu; công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đất 160 m^2 thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Việt N. Ông B không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông B là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; văn bản thỏa thuận mua lại phần đất; các giấy tờ chuyển tiền của anh Đ cho chị Q qua tài khoản, các tin nhắn qua zalo và tin thoại chị Q gửi qua Zalo cho anh Đ và các tài liệu, chứng cứ khác đã nộp cho Tòa án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn bà Lê Thị H, ông Võ Văn H, bà Trần Thị D và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn chị Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Qua môi giới năm 2021, ông H1, bà H, bà D có gặp ông B để làm thủ tục sang tên phần đất. Phần đất này trước đây ông B, bà N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Nhật Minh và bà Trần Thị Khánh Ngọc. Do ông H1, bà H, bà D mua với giá cao hơn nên ông B, bà N đã làm Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Minh, bà Ngọc nên mới bán lại cho ông H1, bà H và bà D. Ông B, bà N đồng ý sang nhượng cho bà H, ông H1, bà D phần đất với giá 3.200.000.000 đồng. Hai bên ra Phòng công chứng Lê Quang Sách làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền tại phòng công chứng. Ngày 28-9-2022, ông H1, bà H, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1, bà H, bà D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05-12-2022, Ông H1, bà H, bà D làm đơn phản tố yêu cầu ông B, bà N di dời, giao trả tài sản đã chuyển nhượng là quyền sử dụng 160 m^2 đất mà ông bà đã được cấp giấy ngày 28-9-2022.

Tại phiên tòa, chị Đào vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu phản tố của ông H1, bà H, bà D. Ông H1, bà H, bà D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B. Ông H1, bà H, bà D yêu cầu ông B, bà N di dời trả lại nhà đất.

** Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang Hiển Đ trình bày:*

Qua môi giới người tên Việt và một người nữa anh không biết tên, cho làm quen với chị Q qua điện thoại. Anh vay chị Q số tiền 3.200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời gian vay 06 tháng. Anh giao tài sản là nhà đất của cha mẹ vợ tên là Nguyễn Văn B cho chị Q để làm tin. Chị Q yêu cầu anh ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Qua người môi giới nói chị Q không có nhà nên làm hợp đồng chuyển nhượng cho người nhà của chị Q là ông H1, bà H, bà D đứng tên. Thỏa thuận miệng sẽ không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có thỏa thuận bằng giấy tờ là 06 tháng anh trả tiền cho chị Q thì ông H1, bà H, bà D sẽ trả lại phần đất cho cha mẹ vợ anh bằng cách hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nhận tiền lần đầu tiên, chị Q đã trừ 02 tháng lãi là 256.000.000 đồng, tiền cho người môi giới. Thực tế anh nhận của chị Q là 2.730.000.000 đồng. Anh nhận bằng cách chị Q chuyển khoản cho anh Phi để trả tiền cho anh Minh, chị Ngọc là 2.600.000.000 đồng và anh nhận của chị Q là 130.000.000 đồng. Anh đã đóng lãi 4%/ tháng cho chị Q đến ngày 15-8-2022 là 844.000.000 đồng. Khi đóng lãi, anh cũng chuyển khoản cho chị Q. Tiền gốc anh chưa trả cho chị Q khoản tiền nào cả. Anh Đ xác định giữa ông B, bà N không sang nhượng đất cho ông H1, bà H, bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2021 giữa ông B, bà N với ông H1, bà H, bà D là che đậy cho Hợp đồng vay của anh với chị Q. Anh Đ đồng ý trả cho chị Q số tiền vốn vay 3.200.000.000 đồng và lãi suất. Ông H1, bà H, bà D phải hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại nhà đất cho ông B, bà N.

Tại phiên tòa, anh Đ vẫn xác định việc anh vay chị Q 3.200.000.000 đồng ngày 22-11-2021 là thật. Việc ông B, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H, bà D che đậy cho hợp đồng vay giữa anh và chị Q. Ông B, bà N chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn việc giao nhận, trả tiền do anh và chị Q thực hiện. Anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Anh đồng ý trả lại tiền vốn vay và lãi cho chị Q. Anh vay tiền chị Q để kinh doanh, vợ anh là chị Tr biết. Chị Tr cũng đồng ý cùng anh trả tiền cho chị Q.

** Quá trình tố tụng chị Nguyễn Thị Quyên và người đại diện theo ủy quyền của chị Q là anh Trần Quốc T trình bày:*

Chị Q là con gái ruột của bà H, ông H1. Bà D là bạn làm ăn của ông Hiều, bà H. Chị Q không có quan hệ họ hàng với ông B, anh Đ. Qua giới thiệu của bạn bè, chị Q cho anh Đ vay số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng qua hình thức chuyển khoản mang tên tài khoản là Võ Nhật Phi. Ngày 22-11-2021, chị Q cho anh Đ vay tiền cũng là ngày chị Q chuyển khoản tiền cho anh Đ. Hai bên không có giấy tờ vay tiền, không làm hợp đồng vay tiền. Thỏa thuận miệng lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 01 tháng. Khi vay tiền không có thế chấp tài sản gì. Từ ngày vay cho đến nay, anh Đ đã trả cho chị Q được số tiền lãi là khoảng 844.000.000 đồng. Thường trả lãi qua chuyển khoản, không trả trực tiếp. Việc ông B khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, bà H, bà D chị không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1, bà D. Trong vụ kiện này chị Q không có yêu cầu hay tranh chấp gì cả. Việc anh Đ vay tiền của chị Q, nếu không trả chị Q sẽ khởi kiện anh Đ ở vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, anh Tuấn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày. Anh Tuấn xác định giao dịch vay tiền giữa chị Q với anh Đ và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà N với ông H1, bà H, bà D là hai giao dịch dân sự độc lập, không liên quan đến nhau. Trong vụ kiện này chị Q không liên quan. Khi nào anh Đ không trả tiền chị Q sẽ khởi kiện anh Đ ở vụ kiện khác.

- Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị Việt N trình bày:

Nghe theo lời con rể là anh Đ, vợ chồng bà đến phòng công chứng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H, bà D phần đất, để anh Đ vay chị Q số tiền 3.200.000.000 đồng để làm ăn, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Chị Q yêu cầu không phải viết giấy tay vay tiền mà hình thức là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người nhà chị Q là ông H1, bà H, bà D đứng tên. Anh Đ trả lãi đúng thì chị Q sẽ yêu cầu người nhà là ông H1, bà H, bà D trả lại đất cho vợ chồng bà. Có nghĩa các bên thỏa thuận hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin, chị Q cam kết là sẽ không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H, bà D đứng tên. Khi anh Đ trả đủ tiền thì chị Q sẽ yêu cầu người nhà đến phòng công chứng làm thủ tục Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị không nhận số tiền 3.200.000.000 đồng từ ông H1, bà H, bà D. Tiền bạc do chị Q chuyển khoản cho anh Đ. Tiền lãi cũng do anh Đ trả cho chị Q qua tài khoản ngân hàng. Đến hạn anh Đ muốn trả tiền cho chị Q để lấy giấy đất về trả lại cho vợ chồng bà thì chị Q không đồng ý. Như vậy, việc vợ

chồng bà làm hợp đồng sang tên phần đất cho ông H1, bà H, bà D là nhằm mục đích làm tin cho hợp đồng vay giữa chị Q và anh Đ. Bà N thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông B. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình tố tụng chị Nguyễn Việt Ngọc T trình bày:*

Chị là vợ của anh Đ, là con gái ruột của ông B, bà N. Khoảng tháng 11/2021, anh Đ có vay chị Q số tiền 3.200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, tiền chị Q trừ lãi 02 tháng đầu và tiền hoa hồng cho người giới thiệu vay nên thực tế chị Q giao cho anh Đ là 2.730.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay này, chị Q yêu cầu cha mẹ ruột chị là ông B, bà N phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cha mẹ ruột chị Q là ông H1, bà H, bà D đứng tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q giữ. Chị Q hứa sẽ không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà H, bà D đứng tên. Khi nào anh Đ trả đủ tiền thì chị Q sẽ làm thủ tục Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà N. Sau đó, ông B biết được phần đất đã đứng tên ông H1, bà H, bà D nên mới làm đơn khởi kiện. Chị thống nhất phần trình bày của anh Đ. Chị xác định anh Đ dùng khoản tiền này để kinh doanh, phục vụ cho cuộc sống gia đình. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và giải quyết hợp đồng vay giữa chị Q với anh Đ trong vụ án này. Chị Tr xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với bà Lê Thị H, ông Võ Văn H, bà Trần Thị D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5960, Quyển số 12/2021/TP/SCC/HĐGD ngày 22-11-2021 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N với ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D đối với quyền sử dụng đất diện tích 160 m^2, thửa đất số 383, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 160 m^2(theo đo đạc thực tế là 170,7 m^2), thửa đất số 383, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

+ Đông giáp Hẻm 4.0 m dài 6.12 m;

+ Tây giáp đường Tôn Đức Thắng dài 7.74 m;

+ Nam giáp thửa 382 dài 31,01 m;

+ Bắc giáp Đường nhựa dài 26.01 m.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N về việc yêu cầu di dời nhà và tài sản trên đất trả lại quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Buộc anh Nguyễn Quang Hiển Đ, chị Nguyễn Việt Ngọc T có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Q số tiền vốn vay là 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2023 là 299.851.000 (hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 3.499.851.000 (ba tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng.

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

- Ngày 21-9-2023, các bị đơn ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng số 5960 ngày 22-11-2021 chuyển nhượng quyền sử dụng 160 m^2 đất thửa 383 tờ bản đồ số 09 tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N với ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông B, bà N di dời tài sản giao nhà, đất cho bị đơn.

- Ngày 22-9-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông B, bà N di dời tài sản giao nhà, đất cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông B, bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn; đồng thời bổ sung kháng cáo, nếu tại Tòa phúc thẩm ông B, bà N đưa ra đầy đủ chứng cứ

chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng đất số 5960 ngày 22-1-2021 có liên quan đến việc vay tiền của ông Đạt, là giả tạo thì buộc vợ chồng ông B, bà N liên đới trách nhiệm trả số tiền 3.200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật cho bà Quyên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị Q, thống nhất với phần bổ sung kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa, trong phần tự thỏa thuận; sau khi nghe ý kiến trình bày bổ sung nội dung kháng cáo của bị đơn; ông B là nguyên đơn có ý kiến: Nếu bị đơn đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn, thì ông B, bà N đồng ý chịu trách nhiệm trả cho chị Q số tiền gốc 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng và tiền lãi theo bản án sơ thẩm.

Sau khi các bên tự thương lượng, cuối cùng các bên đương sự thống nhất thỏa thuận việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5960, Quyển số 12/2021/TP/SCC/HĐGD ngày 22-11-2021 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N với ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D đối với quyền sử dụng đất diện tích 160 m^2, thửa đất số 383, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N quyền sử dụng đất thuộc thửa số 383, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N có trách nhiệm trả cho chị Trần Thị Q số tiền vốn vay là 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2023 là 299.851.000 (hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 3.499.851.000 (ba tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Ghi nhận anh Nguyễn Quang Hiển Đ, chị Nguyễn Việt Ngọc T không còn nợ chị Q khoản tiền nào khác.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022. Ông

Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

- Các vấn đề về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ chậm thanh toán do Hội đồng xét xử quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

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 sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5960, Quyển số 12/2021/TP/SCC/HĐGD ngày 22-11-2021 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N với ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D đối với quyền sử dụng đất diện tích 160 m^2, thửa đất số 383, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N quyền sử dụng đất thuộc thửa số 383, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

[1.2] Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N có trách nhiệm trả cho chị Trần Thị Q số tiền vốn vay là 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2023 là 299.851.000 (hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 3.499.851.000 (ba tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Ghi nhận anh Nguyễn Quang Hiển Đ, chị Nguyễn Việt Ngọc T không còn nợ chị Trần Thị Q khoản tiền nào khác.

Kể từ ngày bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2] Chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D trả lại cho ông Nguyễn Văn B tiền chi phí tố tụng là 13.126.000 (mười ba triệu một trăm hai mươi sáu ngàn) đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Trần Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm dân sự.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H phải chịu án phí đối với việc hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: *87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh*

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1 Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5960, Quyển số 12/2021/TP/SCC/HĐGD ngày 22-11-2021 tại Văn phòng công chứng Lê Quang Sách giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N với ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D đối với quyền sử dụng đất diện tích 160m^2, thửa đất số 383, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N quyền sử dụng đất thuộc thửa số 383, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D, thửa đất số 383, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CS 12324 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/9/2022. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2.2 Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N có trách nhiệm trả cho chị Trần Thị Q số tiền vốn vay là 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2023 là 299.851.000 (hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 3.499.851.000 (ba tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu tám trăm năm mươi mốt ngàn) đồng. Ghi nhận anh Nguyễn Quang Hiển Đ, chị Nguyễn Việt Ngọc T không còn nợ chị Trần Thị Q khoản tiền nào khác.

Kể từ ngày bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, bà Trần Thị D trả lại cho ông Nguyễn Văn B tiền chi phí tố tụng là 13.126.000 (mười ba triệu một trăm hai mươi sáu ngàn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Việt N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Trần Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm dân sự.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H, ông H1 đã nộp 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng theo biên lai thu số 0021198 ngày 26-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho ông H1, bà H tiền tạm ứng án phí còn lại là 47.700.000 (bốn mươi bảy triệu bảy trăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trần Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Võ Văn H, bà Lê Thị H, chị Trần Thị Q mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp đồng theo biên lai thu số 0021850 ngày 22-9-2023, tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp đồng theo biên lai thu số 0021851 ngày 22-9-2023, tiền tạm ứng án phí chị Q đã nộp đồng theo biên lai thu số 0021852 ngày 22-9-2023; các biên lai đều của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang