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

Bản án số: 149/2022/DS-PT
Ngày: 04-8-2022
"V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Dương Thúy Hằng;

2. Ông Trần Tuấn Vũ.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022, về việc: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1956. Địa chỉ: Tổ 9, ấp TTr, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; vắng mặt.

2. Chị Đặng Thị Thảo L, sinh năm 1989; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 16, kp3, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn H: Chị Đặng Thị Thảo L, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 16, kp3, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28-6-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày:

Bà có vay anh H, chị L 100.000.000 đồng, lãi suất 9%/tháng, thời hạn vay từ ngày 18-3-2021 đến 28-3-2021 để đáo hạn ngân hàng. Sau khi vay tiền của chị L, bà mang trả nợ ngân hàng và chị L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đến ngày 08-4-2021, bà không có tiền trả lãi, gốc nên vợ chồng chị L, anh H yêu cầu bà chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt QSDĐ) mà chị L, anh H đã giữ để trừ nợ với số tiền 100.000.000 đồng. Chị L đồng ý cho bà chuộc lại đất sau 1 (một) tháng và đến tháng 5-2021 bà xin chuộc lại thì chị L không đồng ý.

Nay bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với anh H, chị L vô hiệu và bà đồng ý trả số tiền nợ 100.000.000 đồng theo *"Giấy vay tiền ngày 18-3-2021"*.

Bị đơn chị L, anh H trình bày: Ngày 18-3-2021, anh chị có cho bà T vay số tiền 100.000.000 đồng; mục đích vay để đáo hạn ngân hàng. Khi bà T trả tiền ngân hàng và nhận giấy chứng nhận QSDĐ nhưng không vay tiền lại nên không có tiền để trả cho anh chị. Bà T đề nghị anh chị giữ Giấy chứng nhận QSDĐ số CE227363, số vào sổ cấp GCN: CS00146 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà T ngày 26-10-2016. Đến ngày 08-4-2021, bà T và anh chị ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với diện tích 10.517,5 m^2, thuộc thửa 23, tờ bản đồ 16, tại ấp Tân Kiên, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, với giá 200.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng; cụ thể, anh chị trừ nợ 100.000.000 đồng của bà T đã vay và giao thêm cho bà T 100.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận tiền. Hiện tại, vợ chồng anh chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 645683 ngày 20-9-2021.

Ngày 25-11-2021, anh chị có đơn phản tố đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu bà T trả số tiền 200.000.000 đồng và tính lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 08-4-2021 đến ngày xét xử; chi phí tố tụng thẩm định 2.500.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền thuế, phí chuyển nhượng QSDĐ mà anh chị đã nộp.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 24-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Công nhân sự thỏa thuận của bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-4-2021 lập tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất 10.517,5m^2 thửa 23, tờ bản đồ 16 tọa lạc ấp Tân Kiên, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh giữa bà Cao Thị T với anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L là vô hiệu.

Bà Cao Thị T có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L đối với bà Cao Thị T.

Buộc bà Cao Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L số tiền là 219.145.300 (Hai trăm mười chín triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm) đồng, trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 19.145.300 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2022/QĐ-SCBSBA ngày 06-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

"Sửa chữa, bổ sung Bản án số: 21/2022/DS-ST ngày 24-3-2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh như sau:

Tại dòng thứ 25, trang 5 từ trên xuống của bản án đã ghi:

*"**....** Bà Cao Thị T là người cao tuổi có Đơn xin miễn tạm ứng án phí và yêu cầu được miễn án phí nên không phải chịu án phí ...."*.

Tại dòng thứ 19, trang 6 từ trên xuống của bản án đã ghi:

*"... Chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh chi trả lại cho chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.705.500 (Năm triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006902 ngày 29-11-2021****...."*.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

Tại dòng thứ 25, trang 5 từ trên xuống của bản án:

".... Bà Cao Thị T là người cao tuổi có Đơn xin miễn tạm ứng án phí và yêu cầu được miễn án phí nên không phải chịu án phí. Chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm…".

Tại dòng thứ 19, trang 6 từ trên xuống của bản án:

"... Chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.705.500 (Năm triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006902 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L được nhận lại số tiền 5.405.500 (Năm triệu, bốn trăm lẻ năm nghìn năm trăm) đồng".

Ngày 04-4-2022, nguyên đơn bà Cao Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và anh H, chị L vô hiệu và bà T chỉ đồng ý trả cho anh H, chị L số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị T; sửa bản án sơ thẩm; Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể thống nhất: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L, vô hiệu; bà T trả cho anh H, chị L các khoảng tổng cộng là 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng.

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 thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn H vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cao Thị T với chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H (do chị L đại diện) thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-4-2021, đối với diện tích đất 10.517,5 m^2, thửa 23, tờ bản đồ 16, tại ấp Tân Kiên, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Cao Thị T với anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh, công chứng số 1780, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-4-2021 là vô hiệu.

2. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

3. Bà Cao Thị T tự nguyện có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị Thảo L các khoảng tổng cộng là 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

5.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 1.000.000 (Một triệu) đồng.

Bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L mỗi bên chịu 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận bà T đã nộp chi phí xong; anh H và chị L hoàn trả lại cho bà T 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng.

5.2. Về chi phí định giá tài sản: Tổng cộng 2.500.000 (Hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L mỗi bên phải chịu 1.250.000 (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền chi phí định giá tài sản. Ghi nhận anh H, chị L đã nộp chi phí xong; bà Cao Thị T hoàn trả lại cho anh H, chị L 1.250.000 (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao Thị T.

- Chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ 5.705.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006902 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC. Số tiền còn thừa lại được hoàn trả cho anh H, chị L.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] 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:

1. Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Cao Thị T,

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 04/2022/QĐ-SCBSBA ngày 06-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

4. Công nhận sự thỏa thuận của bà Cao Thị T với anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị Thảo L, cụ thể như sau:

4.1. Thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08-4-2021, đối với diện tích đất 10.517,5 m^2, thửa 23, tờ bản đồ 16, tại ấp Tân Kiên, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Cao Thị T với anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh, công chứng số 1780, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-4-2021 là vô hiệu.

4.2. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

4.3. Bà Cao Thị T tự nguyện có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho anh Nguyễn Văn H và chị Đặng Thị Thảo L các khoảng tổng cộng là 160.000.000 (Một trăm sáu mươi triệu) đồng.

4.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng 1.000.000 (Một triệu) đồng.

Bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L mỗi bên chịu 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận bà T đã nộp chi phí xong; anh H và chị L hoàn trả lại cho bà T 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng.

+ Về chi phí định giá tài sản: Tổng cộng 2.500.000 (Hai triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Bà Cao Thị T và anh Nguyễn Văn H, chị Đặng Thị Thảo L mỗi bên phải chịu 1.250.000 (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền chi phí định giá tài sản. Ghi nhận anh H, chị L đã nộp chi phí xong; bà Cao Thị T hoàn trả lại cho anh H, chị L 1.250.000 (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.6. Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao Thị T.

- Chị Đặng Thị Thảo L và anh Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ 5.705.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006902 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC. Số tiền còn thừa lại được hoàn trả cho anh H, chị L.

+ *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Cao Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

5. 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.

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

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, 7a và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND huyện TC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn