

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 556/2024/DS-PT

Ngày: 21-11-2024

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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 Nguyễn Thị Bích Thủy;

2 Ông Phạm Văn Tâm.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 525/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 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 595/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

+ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; vắng mặt;

+ Chị Huỳnh Thị Ngọc M, sinh năm 1988; vắng mặt;

- Cùng trú tại: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Ngô Vĩ L, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền công chứng ngày 19/10/2023); có mặt.

*Bị đơn:*

+ Ông Lê Quang M1, sinh năm 1970; có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1968; có mặt;

- Cùng địa chỉ cư trú: Ô 3/1994, khu phố nội ô B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phan Văn D, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 08/01/2024); vắng mặt.

*Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Lê Quang M1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Qua sự giới thiệu của người quen nên ông T, bà M có biết vợ chồng ông M1 và bà H có nhu cầu vay tiền nên tháng 01 năm 2019 ông T, bà M cho vợ chồng ông M1, bà H vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, trả lãi hàng tháng. Ông M1, bà H trả lãi được 02 tháng thì vay thêm 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Do vay số tiền lớn phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), nhưng ngày 12-3-2019 vợ chồng ông M1, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông T, bà M diện tích đất 45,70 m<sup>2</sup>; thửa số 142, tờ bản đồ số 38; tại Khu phố C, nội Ô, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (trên đất có căn nhà tường cấp 4 đã cũ); giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; Hợp đồng này được Công chứng số 1130, quyền số 4 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12-3-2019 tại Phòng C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 13-10-2020 vợ chồng ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy CNQSDĐ; số vào sổ cấp GCN: CS06446.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông T, bà M cho vợ chồng ông M1, bà H thuê lại nhà đất này với số tiền 1.000.000 đồng; nhưng chỉ trả được 10.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay.

Nay ông T, bà M đồng ý với yêu cầu của bị đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này vô hiệu và yêu cầu ông M1, bà H trả lại số tiền là 400.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 12-3-2019 đến nay (là 05 năm 05 tháng), với số tiền lãi là 216.500.000 đồng. Ông T, bà M đồng ý khấu trừ số tiền đã nhận 10.000.000 đồng nên số tiền tổng cộng ông T, bà M yêu cầu ông M1 và bà H phải trả là 606.500.000 đồng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phan Văn D trình bày:*

Ngày 09-01-2019 vợ chồng ông M1, bà H có vay tiền của vợ chồng ông T, bà M số tiền 200.000.000 đồng, có thế chấp tài sản là giấy CNQSDĐ được Công chứng số 146 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 12-3-2019 vợ chồng ông M1, bà H vay thêm 200.000.000 đồng, nhưng để làm tin trả nợ nên ông T, bà M yêu cầu ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Công chứng số 130, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số B tỉnh Tây Ninh. Cùng ngày 12-3-2019 bà M có viết Giấy thế

chấp nhà đất với nội dung là cho vợ chồng ông M1, bà H vay 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận miệng là 2%/tháng. Vợ chồng ông M1 đã trả lãi vợ chồng ông T, bà M được số tiền lãi 4.000.000 đồng (trên số nợ gốc 200.000.000 đồng); riêng số tiền chốt lại 400.000.000 đồng thì vợ chồng ông M1 nộp lãi mỗi tháng 8.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền 400.000.000 đồng thì hàng tháng ông M1, bà H đã trả lãi đầy đủ đến thời điểm dịch bệnh năm 2021 do khó khăn nên không góp lãi. Từ năm 2022, ông T, bà M đồng ý nhận tiền lãi mỗi tháng 1.000.000 đồng nên không phải tiền thuê nhà. Ông M1, bà H đã trả tiền lãi đến tháng 9 năm 2023 được 10.000.000 đồng. Do đó từ tháng 10 năm 2023 đến nay là 10 tháng nên tiền lãi còn nợ nguyên đơn là 10.000.000 đồng.

Nay vợ chồng ông M1, bà H đồng ý trả cho ông T, bà M số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ là 10.000.000 đồng; ông M1, bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Công chứng 1130, quyển số 4 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 12-3-2019 của Phòng C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Ông M1, bà H yêu cầu được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 45,70 m<sup>2</sup>; thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 38; đất tọa lạc tại KP3, nội Ô, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

***Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 145/2024/DS-ST ngày 23-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M do Phòng C tỉnh Tây Ninh công chứng số 146 quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2019 đối với phần đất diện tích 45,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại khu phố C, nội Ô thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 45,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY682593, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13-10-2020 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06446, ngày 13-10-2020 do Sở T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M để cấp lại cho ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H theo quyết định của bản án này.

1.2. Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 206.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 606.500.000 (sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn) 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.

Ngày 06-9-2024, ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đồng ý trả nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 10 năm 2023 đến nay.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Vĩ L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông T, bà M tự nguyện giảm tiền lãi cho ông M1, bà H số tiền 106.500.000 đồng. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu ông M1, bà H có nghĩa vụ trả cho ông T, bà M số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng; tổng cộng số là 500.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:* đề nghị Toà án ghi nhận sự thoả thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa ông bà và nguyên đơn. Cụ thể, ông bà đồng ý trả cho ông T, bà M số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng; tổng cộng số là 500.000.000 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 sửa bản án sơ thẩm; ghi nhận sự thoả thuận tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn.

**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, ý kiến của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thoả thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M do Phòng C tỉnh Tây Ninh công chứng số số 146 quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2019 đối với phần đất diện tích 45,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 142,

tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại khu phố C, nội Ô thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

3. Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 45,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY682593, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13-10-2020 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06446, ngày 13-10-2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M để cấp lại cho ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H theo quyết định của bản án này.

5. Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng; tổng cộng số là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0013763 ngày 19-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014398 ngày 11-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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.

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 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H,

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 145/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Công nhận sự thỏa giữa các đương sự, cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; 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. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M do Phòng C tỉnh Tây Ninh công chứng số số 146 quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-3-2019 đối với phần đất diện tích 45,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại khu phố C, nội Ô thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

3.2. Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 45,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY682593, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13-10-2020 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M.

3.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06446, ngày 13-10-2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M để cấp lại cho ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H theo quyết định của bản án này.

3.4. Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M số tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng; tổng cộng số là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

**4. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Ngọc M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0013763 ngày 19-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

**5. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Lê Quang M1 và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014398 ngày 11-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

6. 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.

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; 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 lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đường sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quốc Tuấn**