

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 92/2021/DS-PT

Ngày 23-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở”

**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 Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đăng, 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.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2020/TLPT-DS ngày
16 tháng 11 năm 2020, về việc tranh chấp “Đòi tài sản” và “Hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DSST ngày 07-10-2020 của Tòa
án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2020/QĐ-PT ngày
11 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hồ Thanh T, sinh năm 1986; cư trú tại: 509 ấp LP, xã
LK, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T: Luật sư Nguyễn Duy C
– Văn phòng Luật sư Nguyễn Duy C, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí
Minh.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Tuyết M, sinh năm 1965; cư trú tại: khu phố LT,
phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: Luật sư Đinh Thái H - Công ty Luật TNHH Một thành viên B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Anh S, sinh năm 1991; cư trú tại: khu phố LT, phường LTT, thị xã HT tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh S: Bà Phan Thị Tuyết M (là bị đơn); văn bản uỷ quyền số 17808, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-12-2019.

2. Ông Hồ Thanh V, sinh năm 1957; cư trú tại: 509 ấp LP, xã LK, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

3. Anh Đặng Văn Đ, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp TĐ, xã TĐ1, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1958; cư trú tại: Số 36, ấp HN, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

5. Anh Nguyễn Cường Q, sinh năm: 1979; cư trú tại: Số 200, đường CVL, khu phố HA, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

6. Chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 200, đường CVL, khu phố HA, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1971; cư trú tại: Số A40, Khu phố 3, phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Anh T, bà M, Luật sư Hoàng, Luật sư C có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Hồ Thanh T là nguyên đơn và bà Phan Thị Tuyết M là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 30.8.2013, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hồ Thanh T trình bày:*

Vào ngày 26/3/2012, anh có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Tuyết M và anh Nguyễn Anh S (con trai của bà M) 01 phần đất diện tích 211,5 m² tờ bản đồ số 23, thửa đất số 26, trên đất có 01 căn nhà diện tích sàn 87,00 m² tọa lạc ấp HA, xã HT, huyện HT (nay là phường HT, thị xã Hoà Thành), tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà M và anh S đã nhận tiền xong. Ngày 02/01/2013, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số: CH02496. Bà M và anh S hện

đến ngày 01/3/2013 sẽ giao nhà, nhưng đến hạn bà M và anh S không thực hiện việc giao nhà, đất với lý do không có chỗ ở nên anh khởi kiện bà M giao nhà, đất cho anh. Ngày 17.9.2014, tại bản án sơ thẩm số 45/2014/DSST của Tòa án huyện Hoà Thành (nay thị xã Hoà Thành) đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh buộc bà M và anh S phải giao nhà đất cho anh và tại bản án phúc thẩm số 54/2015/PTDS của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh đã được thi hành án xong và đã chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng nhà, đất cho anh Đặng Văn Đ. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa anh và bà M, anh S là đúng pháp luật nên anh yêu cầu Tòa án công nhận. Anh không Đ ý với Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh và bà M, anh S vô hiệu vì cho rằng việc chuyển nhượng nhà, đất là giả tạo, chỉ là hình thức thế chấp để vay tiền là không đúng thực tế, anh không chấp nhận. Bà M trình bày trả lãi cho anh thông qua ông H nhưng anh không biết người này. Anh chỉ biết anh Th và anh L qua việc giới thiệu để chuyển nhượng đất của bà M. Anh hoàn toàn không cho bà M vay tiền.

- Bà Phan Thị Tuyết M vừa là bị đơn, vừa là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Anh S, trình bày:

Thông qua anh Nguyễn Quốc Th là người giới thiệu cho bà vay tiền nên vào ngày 26/3/2012, bà và con trai là Nguyễn Anh S có ra phòng công chứng N ký giấy vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng thủ tục là làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên cho vay là anh Hồ Thanh T. Khi ký hợp đồng xong bà chỉ nhận được số tiền 425.000.000 đồng từ ông H (anh T giới thiệu ông H là chú của anh T), vì ông H trừ 50.000.000 đồng tiền cò và 25.000.000 đồng tiền lãi của tháng đầu tiên. Sau khi vay, bà trả tiền lãi hàng tháng cho ông H và cha của anh T là ông V. Đến ngày 14/8/2012 (âm lịch) trong tháng này bà gặp rất nhiều khó khăn, bị bệnh nên tiền lãi phải đóng làm 3 lần cho ông H và cha của anh T mới đủ 25.000.000 đồng thì bà không còn khả năng đóng lãi nữa. Từ đó, anh T cấu kết với cán bộ địa chính xã để lập thủ tục sang tên nhà đất mà bà không được biết. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà và anh T chỉ là hợp đồng giả tạo. Hơn nữa, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất của bà đã bị cơ quan Thi hành án kê biên, anh T tự ý đứng ra trả nợ thay cho bà mà cơ quan Thi hành án không thông báo cho bà biết. Bà không chuyển nhượng nhà, đất cho anh T; việc bà vay tiền và trả lãi hàng tháng cho ông H và ông V không có lập văn bản gì nên bà không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án. Bà chỉ biết ông H qua sự giới thiệu của anh Th nên bà không biết thông tin cá nhân của ông H để cung cấp được cho Tòa án.

Nay bà không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của anh T; đồng thời, bà có đơn phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà, anh S và anh T do giả tạo; yêu cầu anh T trả nhà đất lại cho bà, bà đồng ý trả số tiền đã vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Thanh V trình bày:*

Ông có trực tiếp chứng kiến giao dịch mua bán nhà đất giữa anh T và bà M vào ngày 26.3.2012. Đến ngày 02.01.2013 anh T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng bà M không giao nhà đất nên anh T khởi kiện bà M. Ông có nhận một lần tiền lãi của bà M nhưng do lâu quá không nhớ rõ số tiền.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 02.8.2019, anh Nguyễn Quốc Th trình bày:* Anh không họ hàng với anh T, bà M. Vào khoảng 23.02.2012 (không nhớ chính xác) bà M có liên hệ với anh để vay tiền nhưng do anh không có khả năng nên anh liên hệ với ông H thì ông H giới thiệu người tên Túc hay cho vay. Sau đó, anh và ông H cùng giới thiệu cho bà M vay của anh T số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Các bên thỏa thuận giá dịch vụ môi giới là 10% chia đều 03 người gồm anh, anh T, ông H nhưng anh chỉ nhận 8.000.000 đồng từ ông H vì ông H nói còn có một người môi giới nữa nhưng anh không biết là ai, anh cũng không quan tâm vấn đề này. Nay anh không có yêu cầu gì cũng như không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 24.10.2019 người có quyền, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn Đ trình bày:* Anh không họ hàng với anh T. Vào khoảng năm 2017, biết được việc anh T bán nhà đất nên anh có nhận chuyển nhượng của anh T một căn nhà và đất với giá chuyển nhượng hơn một tỉ đồng. Sau khi chuyển nhượng, anh có sửa chữa lại nhà số tiền 20.000.000 đồng; khoảng hơn một năm sau anh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th giá là 2.830.000.000 đồng. Anh không còn liên quan đến nhà đất trên nên anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 16.9.2019 người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày:* Bà không họ hàng với anh Đồng, anh T. Tháng 8/2018, bà nhìn thấy tấm bảng bán nhà đất, có số điện thoại liên hệ của anh Đồng. Sau khi tìm hiểu, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nhà đất không bị kê biên hay tranh chấp nên bà nhận chuyển nhượng nhà đất trên của anh Đồng giá là 2.830.000.000 đồng, sau đó bà chuyển nhượng cho vợ chồng con gái bà là chị Tr, anh Q. Bà nhận chuyển nhượng của anh Đồng là hợp pháp, yêu cầu pháp luật công nhận tài sản của vợ chồng chị Tr, anh Q.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Cường Q, chị Nguyễn Thị Ngọc Tr trình bày:* Tháng 3/2019, vợ chồng anh chị nhận chuyển

nhượng của bà Th nhà đất như bà Th trình bày với giá 4.200.000.000 đồng, anh chị sửa chữa lại nhà, công trình phụ trên đất khoảng 500.000.000 đồng. Hiện anh chị đang quản lý, sử dụng nhà đất và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, yêu cầu được công nhận việc chuyển nhượng hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 05-10-2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Thanh T về việc đòi tài sản đối với bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Tuyết M đối anh Hồ Thanh T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26.3.2012 giữa bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S và anh Hồ Thanh T vô hiệu.

Buộc anh Hồ Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S số tiền 668.496.000 đồng (sáu trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm chín sáu nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu anh T giao trả nhà đất tọa lại ấp HA, xã HT, huyện HT (nay là khu phố HA, phường HT, thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

Bà M có nghĩa vụ liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT nhận lại số tiền 12.672.800 đồng.

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

- Ngày 20-10-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh có Quyết định số 02/QĐKN kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc khấu trừ số tiền anh T tự thi hành án trả thay bà M vào số tiền chuyển nhượng nhà, đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự; nhận định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M, anh S với anh T vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nhưng Tòa án lại căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để nhận định lỗi của bà M nhiều hơn là không công bằng, chưa phù hợp.

- Cùng ngày 20-10-2020, bà M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà M, anh S với anh T vô hiệu do giả tạo, xử lý hậu quả giao dịch giả tạo buộc anh T trả lại cho bà M, anh S giá trị nhà, đất

theo giá thực tế sau khi khấu trừ tiền vay 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Ngày 20-10-2020, anh T cũng có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh với bà M, anh S. Trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu, anh không Đ ý chịu thiệt 20% vì anh không có lỗi, sau khi được thi hành án, anh chuyển nhượng lại nhà, đất cho người khác chỉ hưởng chênh lệch 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh tây Ninh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà giữa nguyên đơn và bị đơn với chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hợp pháp, anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà. Phía bị đơn, bà M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền nhưng bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không cung cấp được hợp đồng vay tiền vì 2 bên không ký hợp đồng vay tiền.

Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của anh T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của bà M.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là Đòi tài sản là không đúng mà phải xác định là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vì hai bên chưa thực hiện xong hợp đồng, bà M chưa giao nhà cho anh T. Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T và bà M là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền nhưng xác định lỗi oàn toàn của bà M là có mâu thuẫn trong nhận định vì khi xác định là hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo thì nghĩa là không có việc chuyển nhượng, chỉ có việc vay tiền nên phải xử lý hợp đồng vay tiền. Tòa án nhận định lỗi của bà M 80%, lỗi của ông Túc 20% không dựa trên căn cứ pháp lý nào.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm tố tụng khi xác định số tiền 96.000.000 đồng mà anh T trả thay cho bà M tại cơ quan thi hành án là tiền chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên vi phạm này có thể khắc phục được mà không cần phải hủy bản án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã

HT. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà M.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT; áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh V, ông Nguyễn Quốc Th, anh Đặng Văn Đ, bà Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, anh Nguyễn Cương Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh T khởi kiện yêu cầu bà M, anh S thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng do bà M, anh S vi phạm nghĩa vụ giao tài sản. Xét thấy, mặc dù anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, nhưng bà M, anh S chưa thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng cụ thể là nghĩa vụ giao tài sản là nhà, đất. Bị đơn, bà M, anh S có đơn phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà là giả tạo và yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp phải được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà” theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 90 Luật Nhà ở năm 2005 và Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm thụ lý “Tranh chấp Đòi tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là chưa chính xác. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm áp dụng các điều luật về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự để giải quyết vụ án là đúng nên không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét kháng cáo của bà M và anh T, nhận thấy:

[2] Nhà, đất diện tích 211,5 m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, thuộc ấp HA, xã HT, huyện HT (nay khu phố HA, phường HT, thị xã HT) tỉnh Tây Ninh bị kê biên theo Quyết định kê biên số 43/2011/QĐ-THA của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, để đảm bảo thi hành án Quyết định 172/QĐST-DS, ngày 11.8.2010 của Tòa án nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT). Tuy nhiên, vào ngày 26/3/2012 bà M, anh S và anh T vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là vi phạm quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009; vi phạm Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005 nên bị vô hiệu từ thời điểm giao kết hợp đồng. Việc anh T hoàn tất thủ tục để được giải tỏa kê biên mà không có sự thỏa thuận, thống nhất của bà M là do cơ quan Thi hành án thực hiện không đúng thủ tục nên anh T mới thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, anh T yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thấy rằng: Bà M, anh T đều biết rõ nhà, đất chuyển nhượng đang bị cơ quan Thi hành án kê biên nhưng vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng, do đó, hai bên có lỗi ngang nhau. Anh T cho rằng không biết nhà, đất bị kê biên là không có cơ sở. Hơn nữa, trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng thể hiện hai bên còn cam kết đã tìm hiểu rõ thông tin và xác định tài sản chuyển nhượng không bị kê biên, mặc dù thời điểm này nhà, đất của bà M đang bị kê biên, tuy nhiên, hai bên vẫn tiến hành việc chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm xác định lỗi chủ yếu của bà M là không phù hợp các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, không phù hợp với thực tế.

[4] Bà M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu nhà giữa bà, anh S và anh T là giả tạo, thực chất là hình thức thế chấp đảm bảo hợp đồng vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc vay tiền. Bà M thừa nhận, bà vay tiền để trả nợ ngân hàng và thi hành án cho bà Sang tránh việc nhà, đất bị bán đấu giá với giá thấp, nhưng sau khi nhận tiền từ anh T, bà chỉ trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh T, không thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho bà Sang, do đó, có căn cứ xác định việc anh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà là có thật.

[5] Mặt khác, việc bà M cho rằng bà vay tiền của anh T qua sự giới thiệu của anh Th và trả tiền lãi thông qua ông H và ông V, nhận thấy: Anh Th thừa nhận là người giới thiệu cho bà M vay tiền của anh T, tuy nhiên, anh không quen biết anh T mà phải thông qua ông H, nhưng cả bà M, anh Th đều không cung cấp được họ tên, địa chỉ của ông H. Anh T chỉ thừa nhận biết anh Th vì là người giới thiệu cho anh chuyển nhượng đất của bà M. Do đó, không đủ cơ sở

để xác định lời khai của anh T là đúng sự thật. Đối với lời khai của ông V: Quá trình giải quyết vụ án lần thứ nhất, Tòa án đã lấy lời khai của ông V và cho ông V đối chất với bà M, khi đó, ông V đều trình bày không nhận tiền lãi của bà M không quen biết bà M. Nay ông V cũng có lời khai xác định việc chuyển nhượng nhà, đất giữa anh T, bà M là thật, không phải giao dịch vay tiền nhưng lại thừa nhận có nhận lãi của bà M 1 lần, không nhớ rõ số tiền. Lời khai này không thể hiện rõ ông V nhận tiền lãi của bà M là của số tiền nào, trong trường hợp nào, cũng không có mối liên quan nào giữa câu trả lời này với các nội dung khác trong biên bản lấy lời khai (bút lục 368) nên không có cơ sở xác định ông V thừa nhận có nhận tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng bà M vay của anh T như lời trình bày của bà M. Do đó, lời trình bày của bà M không có cơ sở xem xét.

[6] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu được xác định cụ thể như sau:

Phần đất có diện tích thực tế: 196 m², giá chuyển nhượng nhà, đất là 500.000.000 đồng; giá đất thực tế hiện nay là: 19.174.000 đồng/m², thành tiền 3.758.104.000 đồng. Căn nhà và công trình phụ có giá 180.377.000 đồng (làm tròn). Tổng cộng giá trị nhà, đất là 3.938.481.000 đồng. Như vậy, thiệt hại là phần chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng tại thời điểm giao dịch (26-3-2012) và giá đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.938.481.000 đồng – 500.000.000 đồng = 3.438.481.000 đồng. Lỗi của mỗi bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại bằng 50% của phần chênh lệch giá là 1.719.240.500 đồng.

[7] Khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, lẽ ra anh T phải giao lại tài sản là nhà đất cho bà M anh S và bà M anh S phải trả lại số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường cho anh T phần chênh lệch giá là 1.719.240.500 đồng. Tổng cộng, bà M phải trả cho anh T số tiền 2.219.240.500 đồng. Tuy nhiên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh T đã được thi hành án và chuyển nhượng nhà, đất cho người khác; nhà đất này đã chuyển nhượng qua nhiều người và không ai có tranh chấp, các giao dịch này đều là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Do đó, anh T phải có nghĩa vụ trả lại nhà đất cho bà M, anh S bằng giá trị theo giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.938.481.000 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ bà M, anh S phải thực hiện với anh T (3.938.481.000 đồng - 2.219.240.500 đồng), anh T còn phải trả lại cho bà M, anh S số tiền 1.719.240.500 đồng.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của

bà M, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, sửa án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[9] Về án phí:

Giai đoạn thi hành án Bản án sơ thẩm số: 45/2014/DSST ngày 17-9-2014 của Tòa án nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT) và Bản án phúc thẩm số: 54/2015/PTDS ngày 10-02-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, anh T đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số: 001380 ngày 03-10-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT; bà M chưa nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, các đương sự tiếp tục chịu án phí như sau:

Anh T phải chịu án phí sơ thẩm dân sự đối với nghĩa vụ phải thực hiện 1.719.240.500 đồng là: 36.000.000 đồng + 919.240.500 đồng x 3% = 63.577.000 đồng và 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự do kháng cáo không được chấp nhận.

Bà M phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27, 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0009269 ngày 20-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000761, ngày 02-10-2014 của chi cục Thi hành án huyện HT (nay là thị xã HT) tỉnh Tây Ninh.

[10] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 1.934.000 đồng, bà M và anh T mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 967.000 đồng. Ghi nhận bà M đã tạm ứng trước, anh T có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 967.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ Điều 268, 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 128; Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Thanh T.

Chấp nhận một phần Kháng nghị số 02/QĐKN ngày 20-10-2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Tuyết M.

Sửa bản án sơ thẩm số 55/2020/DSST ngày 07-10-2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Thanh T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Hồ Thanh T với bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, thuộc ấp HA, xã HT, huyện HT (nay khu phố HA, phường HT, thị xã HT) lập ngày 26-3-2012 giữa bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S và anh Hồ Thanh T vô hiệu.

Buộc anh Hồ Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Anh S số tiền 1.719.240.500 (Một tỷ bảy trăm mười chín triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà M, anh S với anh T vô hiệu do giả tạo.

4. Bà Phan Thị Tuyết M có quyền và nghĩa vụ liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT nhận lại số tiền 12.672.800 (Mười hai triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm) đồng.

5. Chi phí tố tụng khác: Anh T có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 967.000 (chín trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng chi phí đo đạc, định giá.

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

6. Án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh T phải chịu 63.877.000 đồng (sáu mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà Phan Thị Tuyết M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm dân sự, nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0013838 ngày 19-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh T phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự anh T đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0009273 ngày 20-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0009269 ngày 20-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000761 ngày 02-10-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT) tỉnh Tây Ninh.

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

8. 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, 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 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 .

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai

