

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 241/2022/DS-PT

Ngày: 26-9 -2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Ngẫu;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, 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 Bé Thi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2022/TLPT-DS, ngày 14-7-2022 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị C, sinh năm 1977 và ông Phan Thanh S, sinh năm: 1971. Địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm: 1987. Địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh; ông C vắng mặt, bà M có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1970 và bà Võ Thị T, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T: Ông Đỗ Toàn K, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: số 16/10 Dân Chủ, phường P, thành phố Đ, Thành

phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: số 54/23A Đường T, Phường B, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: Tháp B, số 194 K, Phường T, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ủy quyền thường xuyên cho Giám đốc chi nhánh: ông Lê Võ Thanh P- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh C - Phòng giao dịch P. Địa chỉ: Số 840 Quốc lộ 22, ấp H, xã T, huyện C, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Võ Thanh P: ông Hoàng Mạnh C - chức vụ: Phó giám đốc và ông Nguyễn Văn B- Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch P; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

- Bà Nguyễn Thị Hồng M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2020, các biên bản trong quá trình quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Năm 2020 giữa ông bà với ông C, bà M có thực hiện hợp đồng vay tài sản, do ông C, bà M không thanh toán như thỏa thuận nên bà C đã khởi kiện ông C, bà M tại Tòa án nhân dân huyện C (sau đây viết tắt là Tòa án) được thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 119/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020. Sau khi Tòa án thụ lý vụ việc thì giữa ông bà và vợ chồng ông C, bà M có nhiều lần thương lượng với nhau về việc thanh toán số nợ, ông C, bà M đề nghị ông bà mua toàn bộ nhà và đất của họ tại Đại lý Kim Minh Chí thuộc ấp P, xã K, huyện C bao gồm 14 thửa đất thuộc 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSDĐ) đứng tên ông C, bà M với giá đất 14.000.000.000 (mười bốn tỷ) đồng, chưa gồm giá nhà trừ số tiền ông C, bà M nợ ông bà khi thanh toán, nếu ông bà không đồng ý thì bà M sẽ giao giấy đất cho người khác để thế chấp vay tiền trả bớt nợ. Ông bà không đồng ý nhận chuyển nhượng, nhưng khi bà M, ông C thế giấy đất cho người khác cũng không thanh toán nợ cho ông bà. Đến tháng 11/2020, ông bà biết được thông tin ông C, bà M đã chuyển nhượng 14 thửa đất trên cho ông T, bà T và đang làm thủ tục sang tên nên ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2020 giữa ông C, bà M với ông T, bà T số công

chứng 44 quyền 01/2020TP/CC-SCC/HĐCN (sau đây viết tắt là HĐCN ngày 20/10/2020) vì cho rằng hợp đồng này nhằm tẩu tán tài sản. Ngày 17/11/2020, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông bà bằng vụ án dân sự số 120/2020/TLST-DS. Ngày 18/11/2020 ông bà gửi thông báo thụ lý của Tòa án đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- chi nhánh Bến Cầu nhưng không được giải quyết. Đến 24/11/2020 thì bà T, ông T được cấp giấy CNQSDĐ đối với 14 thửa đất của ông C, bà M sang nhượng. Tuy nhiên bà M, ông C xác định với ông bà là chỉ thế chấp để mượn tiền thanh toán nợ ngân hàng chứ không chuyển nhượng cho ông T, bà T. Đến ngày 01/12/2020 Tòa án đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 29/2020/QĐST-DS đối với vụ án vay tài sản, quyết định ông C, bà M cùng có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 1.402.950.000 (một tỷ bốn trăm lẻ hai triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông bà đã làm đơn yêu cầu Thi hành án nhưng ông C, bà M không còn tài sản để thi hành án.

Ngày 07/12/2021, bà C và ông S bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy 14 giấy CNQSDĐ ông T, bà T đứng tên đối với 14 thửa đất số: 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh (sau đây viết tắt là 14 thửa đất) thuộc các giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN:CS05604, CS05593, CS05594, CS05595, CS05596; CS05597; CS05598, CS05599, CS05600, CS05601, CS05602, CS05603, CS05605, CS05606 đứng tên ông T, bà T được cấp ngày 24/11/2020 dựa trên HĐCN ngày 20/10/2020.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/11/2021, ông bà yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố HĐCN ngày 20/10/2020 là hợp đồng giả tạo.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/02/2022, ông bà trình bày: rút yêu cầu hủy các giấy CNQSDĐ tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2020, thay đổi yêu cầu hủy HĐCN ngày 20/10/2020 tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 thành yêu cầu tuyên bố HĐCN ngày 20/10/2020 vô hiệu do giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền của vợ chồng ông C, bà M với ông T, bà T.

** Lời khai của Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa:*

Ông bà thống nhất với trình bày của ông S, bà C về việc ông bà có nghĩa vụ thi hành án cho bà C, ông S số tiền 1.402.950.000 (một tỷ bốn trăm lẻ hai triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Trước khi Tòa án ra Quyết định giải quyết vụ án vay tài sản giữa ông bà với ông S, bà C thì ông bà có thương lượng đề nghị ông S, bà C mua đất của ông bà để khấu trừ nợ nhưng ông S, bà C không đồng ý.

Do ông bà còn nợ ông T, bà T số tiền mua bán vật tư nông nghiệp chót ngày 05/10/2020 là 3.402.189.000 (ba tỷ bốn trăm lẻ hai triệu một trăm tám mươi chín nghìn) đồng và đã viết giấy hẹn đến ngày 19/10/2020 sẽ thanh toán cho ông T, bà

T nếu không thực hiện được thì sẽ giao giấy CNQSDĐ và công chứng nhà ở ấp P, xã K, huyện C diện tích 140m ngang và dài 60m (BL230).

Ngày 19/10/2020, ông bà không thanh toán được nên đã lập “TỜ CAM KẾT” nội dung ông bà bán toàn bộ số đất thuộc 14 giấy CNQSDĐ gồm các thửa 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C của ông bà cho ông T, bà T với giá 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng. Hình thức thanh toán là trừ số nợ 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng mua bán từ trước, ông T, bà T bỏ ra 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng trả cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Tây Ninh- Phòng giao dịch Gò Dầu (sau đây viết tắt là Sacombank Gò Dầu) để rút 14 giấy CNQSDĐ trên ra. Sau khi sang tên xong thì mỗi tháng ông C, bà M phải đóng lãi suất theo ngân hàng cho vay cho ông T, bà T và ông T, bà T phải cho ông bà chuộc lại giấy CNQSDĐ tính bằng số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng, còn 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng ông bà trả vào ngày 10/12/2020, biên bản chỉ lập 01 bản do bà T, ông T giữ. Sau đó bà T đã chuyển 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào tài khoản của ông C nội dung: “VO THI THI CHUYEN TIEN RUT SO DO”, ông bà tắt toán nợ với Sacombank Gò Dầu và rút các giấy CNQSDĐ ra.

Đến ngày 20/10/2020, ông bà với ông T, bà T lập “VĂN BẢN THỎA THUẬN VÀ CAM KẾT” ngày 20/10/2020 (BL206) (sau đây viết tắt là Văn bản thỏa thuận ngày 20/10/2020) nội dung thỏa thuận: ông bà còn nợ ông T, bà T nợ mua bán 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng, ông T, bà T cho ông bà vay thêm 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng để thanh toán nợ vay cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Tây Ninh- Phòng giao dịch Gò Dầu (sau đây viết tắt là Sacombank Gò Dầu) nhận lại 14 giấy CNQSDĐ của các thửa 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 đang thế chấp cho Sacombank Gò Dầu với điều kiện là ông bà phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 14 thửa đất trên cho ông T, bà T công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Hồng Nhung. Ông bà sẽ thanh toán toàn bộ lãi suất vay mỗi tháng của Ngân hàng thay cho ông T, bà T trong trường hợp ông T, bà T thế chấp lại 14 thửa đất đã nhận chuyển nhượng trên cho Ngân hàng để thu hồi lại số nợ là 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ông bà cam kết trả trước 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng vào ngày 10/12/2020. Trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ký kết văn bản này, ông bà phải trả đủ 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng cho ông T, bà T thì ông T, bà T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn trả lại 14 thửa đất trên cho ông bà. Ngoài ra còn thỏa thuận miệng là sau khi công chứng hợp đồng xong thì ông T, bà T tiếp tục bán thiếu vật tư nông nghiệp để ông bà tiếp tục kinh doanh nhưng không ghi vào biên bản. Các bên tiến hành lập HĐCN ngày 20/10/2020 (BL153) tại Văn phòng công

chứng Đặng Thị Hồng Nhung, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất trên và ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để hợp thức hóa chứ không thanh toán trên thực tế.

Ngày 24/11/2020, ông T, bà T hoàn tất thủ tục đăng ký sang nhượng và được cấp giấy CNQSDĐ đối với 14 thửa đất. Cuối tháng 11/2020 bà M bị Công an thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tạm giam. Tháng 12/2020 ông T, bà T đến nhà yêu cầu ông C giao nhà, đất cho ông, Trung, bà T vì đã sang tên xong cho ông T, bà T đứng tên. Do trong nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 20/10/2020 không có nội dung ông bà phải giao nhà, đất cho ông T, bà T và chưa hết thời gian chuộc lại đất nên ông C không đồng ý. Giữa các bên không thực hiện thương lượng và tiếp tục như cam kết mà ông T, bà T đã khởi kiện ông bà yêu cầu giao toàn bộ nhà đất cho ông T, bà T.

Ngày 01/4/2021, ông C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên HĐCN ngày 20/10/2020 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay có điều kiện thế chấp các giấy CNQSDĐ bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ông bà chấp nhận yêu cầu tuyên bố HĐCN ngày 20/10/2020 giữa ông bà với ông T, bà T đối với các thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 hiện ông bà đang quản lý, sử dụng tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng vô hiệu. Ông bà không đồng ý giao nhà và đất cho ông T, bà T bởi vì tại Văn bản thỏa thuận cuối cùng giữa 2 bên ngày 20/10/2020 ghi rõ trong vòng 12 tháng nếu ông bà trả đủ tiền thì ông T, bà T phải chuyển nhượng hoàn lại QSDĐ cho ông bà nhưng chưa hết thời gian ông T, bà T đã khởi kiện yêu cầu giao tài sản là vi phạm thỏa thuận. Việc ông bà thanh toán số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng không đúng hẹn không được thỏa thuận là điều kiện để ông bà phải giao nhà đất. Trước khi bà M nộp bản gốc Văn bản thỏa thuận ngày 20/10/2020 cho Tòa án thì ông T, bà T không thừa nhận có thỏa thuận này thể hiện sự không nhất quán trong cung cấp thông tin. Về việc ông T, bà T yêu cầu nếu HĐCN bị tuyên bố vô hiệu thì ông bà phải trả lại 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 20/10/2020 đến ngày tuyên án thì ông bà chỉ đồng ý trả số tiền 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng là số nợ đã xác định giữa các bên, không chấp nhận trả lãi vì đã thỏa thuận ông bà chỉ phải trả lãi cho Ngân hàng thay cho ông T, bà T trường hợp ông T, bà T thế chấp 14 giấy CNQSDĐ trên cho Ngân hàng để vay lại số tiền ông bà nợ là 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng. Các giấy CNQSDĐ này bị tranh chấp từ trước khi được sang tên nên không có việc ông T, bà T thế chấp cho Ngân hàng.

Ngày 22/3/2022, bà M có Đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 01/2020/928277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 giữa B với

ông T, bà T lý do trên đất có nhà và đất của vợ chồng bà, tài sản thế chấp đang bị tranh chấp, ông T và bà T không thông báo việc thế chấp tài sản này cho ông bà và B cũng không thực hiện thẩm định đất trước khi nhận thế chấp.

Bà M không có ý kiến gì về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án tại Quyết định số: 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2021.

** Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, các biên bản có trong hồ sơ vụ án Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông C, bà M bán tài sản không trả tiền cho bà C là không có cơ sở nên yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy CNQSDĐ do ông T, bà T đang đứng tên là không có cơ sở. Bởi lẽ:

Thứ nhất: Việc chuyển nhượng 14 thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật vì các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Các bên thực hiện việc giao nhận tiền thông qua việc cân trừ số nợ 3.400.000.000 (Ba tỷ bốn trăm triệu) đồng và bà T trả nợ ngân hàng cho ông C, bà M số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

Thứ hai: Ông T, bà T không biết ông C, bà M có nợ người khác. Bởi lẽ, tại thời điểm chuyển nhượng, 14 thửa đất nêu trên không bị tranh chấp, Ngân hàng vừa xóa đăng ký thế chấp khi bà T chuyển tiền thanh toán, không bị cơ quan thi hành án kê biên.

Thứ ba: Tại thời điểm ông C, bà M chuyển nhượng 14 thửa đất nêu trên cho ông T, bà T thì ông C, bà M vẫn còn tài sản là thửa đất số: 1053, 1054, 1018, tờ bản đồ số: 23; diện tích khoảng 6000m², tọa lạc tại: Ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh (giáp ranh phần đất ông T, bà T nhận chuyển nhượng). Hiện nay, người quản lý sử dụng 03 thửa đất trên là ông Nguyễn Minh Thông.

Thứ tư: Tại thời điểm ông C, bà M chuyển nhượng 14 thửa đất nêu trên cho ông T, bà T thì Tòa án đang giải quyết “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa bà C với ông C và bà M chưa có bản án, quyết định để xác định ông C, bà M có nghĩa vụ trả nợ hay không, nên việc ông C, bà M chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T, bà T là hợp pháp.

Nếu ông C, bà M có nợ tiền như bà C trình bày trong đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 thì bà C nếu cho rằng ông C, bà M tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thì cần áp dụng biện pháp ngăn chặn được quy định tại Điều 120 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc bà C không thực hiện quyền của mình trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông C, bà M nên ông T, bà T không biết và không có nghĩa vụ phải biết ông C, bà M đang thiếu nợ tiền bà C nên việc ông C, bà M chuyển nhượng 14 thửa đất cho ông T, bà T là đúng quy định của pháp luật.

- Ngoài ra, ông T, bà T có thỏa thuận với ông C, bà M chuộc lại nhà đất đã bán với giá 8.400.000.000 (Tám tỷ bốn trăm triệu) đồng trong thời hạn 12 tháng kèm điều kiện theo Văn bản thỏa thuận và cam kết đề ngày 20/10/2020 tính đến hết ngày 10/12/2020, ông C, bà M vẫn chưa thanh toán số tiền 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng nên đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

Hơn nữa, ông C, bà M không có thông báo trước với ông T, bà T về ý định xin chuộc lại nhà đất như thỏa thuận nên ông C, bà M không có quyền chuộc lại tài sản đã bán cho ông T, bà T. Vì vậy, ông T, bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Yêu cầu: Buộc Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M di dời tài sản, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để trả lại cho ông T, bà T 01 phần đất có tổng diện tích: 6.991m², gồm các thửa đất số: 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23, trên đất có 01 căn nhà, nhà và đất nêu trên tọa lạc tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05604; CS05593, CS05594; CS05595; CS05596; CS05597; CS05598; CS05599; CS05600; CS05601; CS05602; CS05603; CS05606; CS05605 ngày 24/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T đứng tên.

- Kiến nghị UBND xã K, huyện C yêu cầu Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M tháo dỡ phần mái tạm xây dựng trái phép có diện tích 39,4 m² tiếp giáp thửa 1020, 1021 nằm trong đường nhựa do nhà nước quản lý.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì yêu cầu giải quyết buộc ông C, bà M trả lại cho ông T, bà T số tiền 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng và lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 20/10/2020 đến ngày tuyên án.

Tại phiên tòa ngày 03/6/2022, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T trình bày: xác định việc ông T, bà T vay tiền của ngân hàng B là do nhu cầu riêng nên không liên quan đến ông C, bà M. Không yêu cầu ông C, bà M trả lãi.

** Đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Củ Chi- Phòng giao dịch Phước Thạnh (sau đây gọi tắt là B) - ông Nguyễn Văn Bình trình bày:* Ngân hàng không biết việc tài sản thế chấp gồm 14 giấy chứng nhận QSDĐ của ông T, bà T đang có tranh chấp. Quá trình giao dịch, ông T và bà T cam kết tài sản thế chấp không bị tranh chấp và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Cán bộ ngân hàng có trực tiếp đến khảo sát phần đất mà ông T, bà T đề nghị được thế chấp tọa lạc tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh, tại thời điểm khảo sát thì ông T có cùng ông đến phần đất và gặp ông C, ông biết ông C là người đang quản lý

nhà ở trên đất và ông C có hướng dẫn ông xem một vài công trình xây dựng trên đất, tuy nhiên ông không thông báo cho ông C biết mục đích ông đến thăm định đất là gì. Ông C cũng không cho ông biết việc ông C với vợ chồng ông T đang tranh chấp tại Tòa án. Việc ngân hàng cho vay và nhận thế chấp được thực hiện đúng trình tự thủ tục do B quy định và đã đăng ký các thủ tục theo quy định của pháp luật, do đó việc thế chấp này đúng theo quy định của pháp luật. Việc thế chấp QSDĐ thì B là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án không hủy hợp đồng. Hiện tại 14 giấy CNQSDĐ trên vẫn đang được thế chấp tại B theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2020/9289277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 tiếp tục là tài sản đảm bảo cho hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2020/9289277/HĐTD ngày 22/12/2020 hiện nay đã được đáo hạn bằng HĐ số 01/2022/9289277/HĐTD ngày 09/3/2022 và đã thực hiện hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2022/9289277/HĐTD ngày 09/3/2022 số tiền 1.000.000.000 đồng. Cho đến nay ông T, bà T không có vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên B không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp thì B sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh S và Bà Võ Thị C đối với Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M và yêu cầu của Ông Nguyễn Minh C đối với Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T về việc tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu.

Tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 20/10/2020 giữa Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Hồng M với Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Hồng Nhung ngày 20/10/2020, số công chứng 44 quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu.

Buộc Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M phải trả cho Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T 8.608.833.333 (tám tỷ sáu trăm lẻ tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thu hồi 14 giấy CNQSDĐ số CS05604; CS05593; CS05594; CS05595; CS05596; CS05597; CS05598; CS05599; CS05600; CS05601; CS05602; CS05603; CS05605; CS05606 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T ngày 24/11/2020 đối với 14 thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T đối với Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M về việc giao QSDĐ và nhà ở

trên đất thuộc 14 thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện hủy 14 giấy CNQSDĐ của ông Phan Thanh S và Bà Võ Thị C.

Người khởi kiện có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng M đối với Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2020/9289277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 giữa ông T, bà T với B vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí, về duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08-6-2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Khắc Trung và bà Võ Thị T có đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, bà.

Ngày 17-6-2022 bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M có đơn kháng cáo không đồng ý trả lãi với số tiền 208.833.333 đồng và không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Đỗ Toàn K là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T và bà Nguyễn Thị Hồng M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ 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, Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng M;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã được thay đổi bổ sung; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T

[2.1] Đối với yêu cầu đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 16-11-2020 nguyên đơn bà C, ông S khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 20/10/2020 giữa ông C, bà M với ông T, bà T do hợp đồng nhằm tẩu tán tài sản; ngày 07-12-2021 nguyên đơn bổ sung yêu cầu hủy 14 GCNQSDĐ do ông T, bà T đứng tên. Tuy nhiên, đến ngày 15-02-2022 nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện hủy 14 GCNQSDĐ do ông T, bà T đứng tên; thay đổi yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng CNQSDĐ thành yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 20/10/2020 giữa ông C, bà M với ông T, bà T là vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay.

Việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là quyền của đương sự được quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự và việc bổ sung, thay đổi nội dung khởi kiện nêu trên là cùng đối tượng khởi kiện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ đình chỉ giải quyết vụ án theo yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T.

[2.2] Đối với yêu cầu không đồng ý tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 20/10/2020 giữa ông C, bà M với ông T, bà T là vô hiệu; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T và bà M đều thống nhất: Trước đây, ông C, bà M có nợ ông T, bà T tiền mua hàng hóa là 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ngày 05-10-2020 ông C, bà M có ghi giấy cam kết đến ngày 19-10-2020 sẽ trả đủ số tiền mua bán trên cho ông T, bà T; nếu không trả được thì sẽ giao “bằng phán” (giấy CNQSDĐ) và công chứng cho ông T, bà T đối với diện tích ngang 140m dài 60m tại ấp P, xã K, huyện C, Tây Ninh.

Đến ngày 19-10-2020 hai bên lập “Tờ cam kết” nội dung: ông C, bà M chuyển nhượng cho ông T, bà T các thửa đất 1020, 1021, 1022, 1026, 1019, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1023 tổng cộng 14 giấy đỏ; với số tiền: ông T, bà T bỏ ra 5.0000.000.000 (năm tỷ) đồng để trả vào Ngân hàng SaCombak rút giấy đỏ ra, cộng với số tiền mua hàng 3.400.000.000 (ba tỷ bốn

trăm triệu) đồng, tổng cộng là 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng; hai bên cam kết sau khi sang tên giấy đỏ ông C, bà M phải có trách nhiệm đóng lãi suất theo Ngân hàng cho vay và sau 12 tháng ông T, bà T phải cho ông C, bà M chuộc lại giấy đỏ nêu trên bằng số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng, còn số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng ông C, bà M hứa sẽ trả cho ông T, bà T vào ngày 10-12-2020. Cùng ngày 19-10-2020 bà T đã chuyển khoản cho ông C số tiền 5.000.000.000 đồng theo nội dung tờ cam kết.

Đến ngày 20-10-2020 hai bên lại tiếp tục lập “Văn bản thỏa thuận và cam kết” với nội dung cơ bản: ông C, bà M trước đây có nợ tiền mua hàng của ông T, bà T là 3.400.000.000 đồng; nay ông T, bà T cho ông C, bà M vay thêm 5.000.000.000 đồng, kèm theo điều kiện ông C, bà M phải ký kết hợp đồng CNQSD 14 thửa đất nêu trên cho ông T, bà T. Tổng cộng số tiền ông C, bà M nợ ông T, bà T là 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ông C, bà M cam kết sẽ trả toàn bộ lãi suất vay mỗi tháng của Ngân hàng trong trường hợp ông T, bà T thế chấp 14 thửa đất để thu hồi lại số tiền đã cho ông C, bà M nợ. Ông C, bà M cam kết sẽ trả trước số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông T, bà T vào ngày 10-12-2020. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký văn bản, ông C, bà M có trách nhiệm trả lại đủ số tiền 7.000.000.000 đồng và ông T, bà T cam kết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn trả lại 14 thửa đất nêu trên.

Qua xem xét, thấy rằng các văn bản cam kết, thỏa thuận nêu trên mặc dù được lập nhiều lần, nhưng về cơ bản cùng một nội dung: Ông C, bà M nợ tiền mua hàng hóa ông T, bà T 3.400.000.000 đồng; ông T, bà T cho vay thêm 5.000.000.000 đồng để ông C, bà M tắt toán nợ với Ngân hàng SaCombank lấy các GCNQSDĐ ra và lập hợp đồng CNQSDĐ đối với 14 thửa đất nêu trên cho ông T, bà T để đảm bảo khoản nợ 8.400.000.000 đồng. Đồng thời ông T, bà T thỏa thuận cho ông C, bà M được chuộc lại GCNQSDĐ khi ông C, bà M thực hiện theo cam kết đã thỏa thuận, trả trước 1.400.000.000 đồng vào ngày 10-12-2020 và sau 12 tháng trả hết số tiền còn lại là 7.000.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ nêu trên là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, giữa các bên không có nội dung thỏa thuận giao nhà và đất cho ông T, bà T và trên thực tế cũng chưa có việc giao nhận nhà đất, nên không thuộc trường hợp thỏa thuận cho chuộc lại tài sản đã bán theo quy định tại Điều 454 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 20-10-2020 giữa ông T, bà T với ông C, bà M tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Hồng Nhung vô hiệu là có căn cứ. Nên kháng cáo yêu cầu được lưu thông hợp đồng CNQSDĐ nêu trên và yêu cầu ông C, bà M di dời tài sản, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình giao trả lại QSDĐ tại 14 thửa, diện tích 6.991m² của ông T, bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Về yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền 8.400.000.000 (tám tỷ bốn trăm triệu) đồng, nếu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu của ông T, bà T; thấy rằng:

Do có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ nêu trên là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và số tiền nợ vay được xác định là 8.400.000.000 đồng. Theo

cam kết thỏa thuận, ông C, bà M phải trả trước 1.400.000.000 đồng cho ông T, bà T vào ngày 10-12-2020, nhưng ông C, bà M không thực hiện. Thời điểm đó bà M bị tạm giam thì ông C phải có trách nhiệm thanh toán đúng hạn như thỏa thuận cho ông T, bà T; nhưng ông C không thực hiện, nên ông C, bà M đã vi phạm văn bản thỏa thuận cam kết, nên ông T, bà T có quyền chấm dứt việc thỏa thuận và khởi kiện yêu cầu thanh toán toàn bộ số nợ là có căn cứ. Số nợ được xác định là 8.400.000.000 đồng thì ông C, bà M phải có nghĩa vụ thanh toán lãi trên toàn bộ vốn gốc theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính lãi trên số tiền 1.400.000.000 đồng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó, tiền lãi được xác định từ ngày ông C, bà M vi phạm thỏa thuận 10-12-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 17 tháng 23 ngày, với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng). Cụ thể: $8.400.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 17 \text{ tháng} \times 23 \text{ ngày} = 1.238.692.000 \text{ đồng}$

Như vậy, ông C, bà M có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà T số tiền tổng cộng là 9.638.692.000 đồng (trong đó: Tiền gốc là 8.400.000.000 đồng và tiền lãi là 1.238.692.000 đồng)

[2.2.3] Hợp đồng CNQSDĐ đã được xác định là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Thực chất của việc lập HĐCN là để đảm bảo cho khoản vay tổng cộng 8.400.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông C cũng khẳng định: HĐCNQSDĐ nêu trên là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay có thể chấp các GCNQSDĐ bằng hình thức lập hợp đồng. Nên có căn cứ xác định hợp đồng vay giữa ông T, bà T và ông C, bà M là hợp đồng vay có thể chấp tài sản để đảm bảo. Do đó, để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người cho vay có đảm bảo, nếu ông C, bà M không thi hành khoản tiền nêu trên cho ông T, bà T, thì ông T, bà T được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản, gồm: tổng diện tích đất 6.991m² thuộc 14 thửa đất số 1019,1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042 đất tọa lạc tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh và ưu tiên thanh toán khoản tiền 9.638.692.000 đồng cho ông T, bà T.

[2.3] Đối với kháng cáo không đồng ý tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/9289277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 giữa ông T, bà T với B là vô hiệu; Hội đồng xét xử xét thấy: Do Hợp đồng CNQSDĐ ngày 20/10/2020 bị tuyên vô hiệu và tài sản thế chấp là bất động sản có tranh chấp. Ông C, bà M đang quản lý sử dụng nhà và đất thuộc 14 thửa đất được thế chấp; nhưng ông T, bà T không thông báo việc tài sản có tranh chấp cho B biết. Mặt khác, khi nhận thế chấp tài sản B cũng không thực hiện kiểm tra, thẩm định, nên B không phải là người thứ ba ngay tình. Nên hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía B xác định ông T, bà T không vi phạm hợp đồng tín dụng với B nên B không yêu cầu gì trong vụ án này, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất

động sản số 01/2020/9289277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 giữa ông T, bà T với B vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng M

[3.1] Đối với kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi số tiền 208.833.333 đồng, thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục [2.2.2], hợp đồng CNQSDĐ nêu trên là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản thể hiện tại các văn bản cam kết. Bà M, ông C đã vi phạm cam kết thỏa thuận ngày 20-10-2020 là không thanh toán nợ đúng hạn theo cam kết. Nên ông C, bà M phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và tiền lãi cho ông T, bà T. Do đó, kháng cáo không đồng ý trả lãi của bà M là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo không đồng ý chịu án phí:

Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông C, bà M có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho ông T, bà T nên ông C, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trừ trường hợp được miễn, giảm án phí theo quy định của pháp luật; nhưng ông C, bà M không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng M; có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T. Sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng:

[5.1] Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T, bà T chịu 18.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp và Tòa án đã chi xong.

[5.2] Về chi phí định giá: Ghi nhận ông S, bà C tự nguyện chịu chi phí 2.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp và Tòa án đã chi xong.

[6] Về án phí phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo của bà M không được chấp nhận nên bà M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Do yêu cầu kháng cáo của ông T và bà T được chấp nhận một phần nên ông T, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: **13/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh**

Căn cứ vào các Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 217, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 401, Điều 407, Điều 440, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh S và Bà Võ Thị C đối với Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M và yêu cầu của Ông Nguyễn Minh C đối với Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T về việc tuyên bố HĐCN QSDĐ vô hiệu.

Tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 20/10/2020 giữa Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Hồng M với Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Hồng Nhung ngày 20/10/2020, số công chứng 44 quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐCN vô hiệu.

Buộc Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T tổng số tiền là 9.638.692.000 (chín tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

Trường hợp ông C, bà M thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ông T, bà T được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản và ưu tiên thanh toán khoản tiền 9.638.692.000 đồng, gồm: tổng diện tích đất 6.991m² thuộc 14 thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thu hồi 14 giấy CNQSDĐ số CS05604; CS05593; CS05594; CS05595; CS05596; CS05597; CS05598; CS05599; CS05600; CS05601; CS05602; CS05603; CS05605; CS05606 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T ngày 24/11/2020 đối với 14 thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Nguyễn Khắc T, bà Võ Thị T đối với Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Hồng M về việc giao QSDĐ và nhà ở trên đất thuộc 14 thửa đất số 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, tờ bản đồ số 23 tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện hủy 14 giấy CNQSDĐ của ông Phan Thanh S và Bà Võ Thị C.

Người khởi kiện có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng M đối với Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2020/9289277/HĐBĐ ngày 22/12/2020 giữa ông T, bà T với B vô hiệu.

5. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông T, bà T chịu 18.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp và Tòa án đã chi xong.

6. Về chi phí định giá: Ghi nhận ông S, bà C tự nguyện chịu chi phí 2.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp và Tòa án đã chi xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 năm 2015.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Hồng M phải chịu 117.638.692 (một trăm mười bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi hai) đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014743 ngày 01/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh và 300.000 đồng tạm ứng án phí bà M đã nộp theo biên lai thu số 0022633 ngày 22/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà M còn phải nộp thêm 117.038.692 (một trăm mười bảy triệu không trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi hai) đồng.

Ông T, bà T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014655 ngày 19/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông S, bà C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014542 ngày 17/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Khắc T và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0022728 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Hồng M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà M đã nộp tại Biên lai thu số 0022756 ngày 07-7-2022 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Tây Ninh.

9. Trường hợp bản án 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. huyện C;
- Chi cục THADS. huyện C;
- 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