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

Bản án số: 220/2024/DS-PT
Ngày: 17-5-2024
V/v Tranh chấp về 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 Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Đặng Thị Đồng;

2. Bà Phạm Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5 và ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ E, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

1.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số A, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024: có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

1. Đồng bị đơn:

2.1. Anh Phan Như H1, sinh năm 1992; nơi cư trú: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.2. Chị Phan Thị Trà G, sinh năm 1994; nơi cư trú: ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị G: Anh Phạm Văn S, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thôn Q, xã H, huyện A, tỉnh Nghệ An (theo Văn bản ủy quyền ngày 15-6-2023); có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1979; nơi cư trú: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1984 và bà Ngô Thị M, sinh năm 1983; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Thanh H2, sinh năm 1983; cư trú tại: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung không ghi ngày, tháng, năm và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị L, Bùi Thị H trình bày: Do được giới thiệu nên các bà quen biết ông H1. Ngày 29-10-2022, các bà có hỏi vay ông H1 số tiền 1.100.000.000 đồng để trả tiền mua đất, nhưng ông H1 chỉ cho vay số tiền 800.000.000 đồng nhưng không đồng ý viết giấy vay tiền, mà yêu cầu các bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSĐ) cho vợ chồng ông H1, chị G, do kẹt tiền và đến ngày phải trả tiền sang nhượng cho lô đất khác, nên các bà đồng ý ký HĐCN QSDĐ thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.755,3 m^2 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho ông H1, bà G đứng tên đúng với số tiền vay 800.000.000 đồng, để đảm bảo trả tiền vay, nhưng ông H1 chỉ giao 760.000.000 đồng bằng chuyển khoản và bằng tiền mặt; còn 40 triệu ông H1 trừ trước tiền lãi. Do tin tưởng và cần gấp tiền nên các bà đồng ý cùng vợ chồng ông H1 đến Văn

phòng Công chứng Cao Bảo Châu thị trấn T, huyện T, để ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên.

Đối với số tiền vay 800.000.000 đồng, các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng với thời gian vay 03 tháng, thực tế ông H1 chỉ đưa 760.000.000 đồng và đã thanh toán trước tiền lãi 40.000.000 đồng. Tiếp đến ngày 10-11-2022, bà L chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông H1 trả thêm tiền lãi 20.000.000 đồng. Đến ngày 11-02-2023, ông H1, bà G chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4755,3 m^2, lại cho ông Nguyễn Thanh N; đến ngày 07-4-2023, ông Nguyễn Thanh N tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M.

Bà L, ba H khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố HĐCN QSĐ giữa bà L, bà H với ông H1, bà G ký ngày 29-10-2022, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4755,3 m^2, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (viết Sở TN&MT) cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH569047, số vào sổ cấp GCN: CS02350 ngày 20-9-2022 là vô hiệu.

2. Tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa ông H1, bà G với ông N ký ngày 11-02-2023, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.755,3 m^2, được Sở TN&MT cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH569047, số vào sổ cấp GCN: CS02350 ngày 20-9-2022, đến ngày 17-02-2023 đăng ký biến động chuyển QSDĐ cho ông N là vô hiệu.

3. Tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa ông N với ông T1, bà M ký ngày 07-4-2023, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4755,3 m^2, được Sở TN&MT cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK115541, số vào sổ cấp GCN: CS02629 ngày 01-3-2023, đến ngày 13-4-2023 đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1, bà M là vô hiệu. Bà L, bà H đồng ý trả cho ông H1, bà G số tiền vay 800.000.000 đồng.

Bị đơn, anh Phan Như H1, chị Phan Thị Trà G và người đại diện hợp pháp của anh H1, chị G, anh Phạm Văn S trình bày: Có người giới thiệu nên anh H1 quen biết bà L, bà H. Do có đất cần chuyển nhượng, nên ngày 29-10-2022 anh H1, chị G thỏa thuận sang nhượng của bà L, bà H diện tích 4.755,3 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở TN&MT cấp GCN QSDĐ ngày 20-9-2022 với giá 800.000.000 đồng; HĐCN QSDĐ được công chứng theo quy định của pháp luật. Anh H1, chị G đã thanh toán tiền xong cho bà L, bà H, trong đó trả số tiền 40.000.000 đồng không làm biên nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 11-02-2023 anh H1, chị G chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Nguyễn Thanh N và ông N được cấp GCN QSDĐ. Việc chuyển nhượng đất của bà L, bà H là hợp pháp nên anh H1, chị G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Thanh N trình bày: Ngày 11-02-2023 ông có ký hợp đồng nhận CN QSDĐ với anh H1, chị G diện tích 4.755,3 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T. Sau khi được cấp GCN QSDĐ diện tích nhận chuyển nhượng, ngày 07-4-2023 ông chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M và ông T1, bà M cũng đã được cấp GCN QSDĐ. Ông nhận chuyển nhượng đất với anh H1, chị G là hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện tuyên bố HĐCN QSDĐ vô hiệu của bà L, bà H.

Ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M trình bày: Ngày 07-4-2023, ông bà ký HĐCN QSDĐ của ông N diện tích 4.755,3 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T. Khi nhận chuyển nhượng, đất do ông N đứng tên trong GCN QSDĐ và không bị ai tranh chấp, do đó ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, và H.

Ông Ngô Văn P và bà Trần Thị Thanh H2 trình bày: Ông, bà có chuyển nhượng cho bà L, bà H phần đất tại thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.755,3 m^2, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T với giá 2.300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không làm HĐCN QSDĐ, mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần giao đất cho bà L, bà H được toàn quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, do đó việc tranh chấp giữa bà L, bà H với anh H1 có liên quan đến phần đất trên ông, bà không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với anh Phan Như H1, chị Phan Thị Trà G, ông Nguyễn Thanh N, ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M, cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-10-2022 giữa bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H với anh Phan Như H1, chị Phan Thị Trà G liên quan đến phần đất có diện tích 4.755,3 m^2, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số DH569047, số vào sổ cấp GCN: CS02350 ngày 20-9-2022 là vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-02-2023 giữa anh Phan Như H1, chị Phan Thị Trà G với ông Nguyễn Thanh N liên quan đến phần đất có diện tích 4.755,3 m^2, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH569047, số vào sổ cấp GCN: CS02350 ngày 20-9-2022, đến ngày 17-02-2023 thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh N là vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-4-2023 giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M liên quan đến phần đất có diện tích 4.755,3 m^2, thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DK115541, số vào sổ cấp GCN: CS02629 ngày 01-3-2023, đến ngày 13-4-2023 thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M là vô hiệu.

- Ghi nhận anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G tự nguyện hoàn trả cho bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

- Ghi nhận anh Phan Như H1 tự nguyện hoàn trả cho chị Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-02-2024, bà Bùi Thị H kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H, ông Trần Quốc T tranh luận cho rằng, phần đất tranh chấp trước đó bà H nhận chuyển nhượng giá 2.300.000.000 đồng, không lâu sau đó lại chuyển nhượng 800.000.000 đồng là điều vô lý; các tin nhắn xác định bà H, bà L vay tiền của anh H1 và anh H1 thừa nhận, nhưng sau đó không vay tiền mà bà H, bà L chuyển nhượng đất là không đúng; sau đó đến ngày 10-11-2022 bà L tiếp tục chuyển trả số tiền lãi cho anh H1 20.000.000 đồng, do đó HĐCN QSDĐ giữa bà H, bà L với anh H1, chị G là giả tạo để che đậy hợp đồng vay tiền. Bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên

các HĐCN QSDĐ giữa bà H, bà L với anh H1, chị G, ông N, ông T, bà M vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của anh H1, chị G, anh Phạm Văn S tranh luận: Giữa bà L, bà H với anh H1 không có thỏa thuận vay tiền, mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng phù hợp và HĐ được công chứng theo quy định của pháp luật; các chứng cứ là tin nhắn do nguyên đơn cung cấp là bản phô tô, nên không có giá trị; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, ngày 29-10-2022, bà L, bà Hậu cung c chứng cứ thể hiện vay của anh H1, chị G số tiền 800.000.000 đồng, nhưng ký HĐCN diện tích 4.755,3m^2 nhằm đảm bảo hợp đồng vay. Khi vay anh H1 chỉ đưa số tiền 760.000.000 đồng, lấy trước tiền lãi 40.000.000 đồng; ngày 10-11-2022, bà L chuyển khoản trả tiền lãi 20.000.000 đồng. Mặc dù anh H1 cho rằng HĐCN QSDĐ nhưng thừa nhận 40.000.000 đồng chưa trả, đồng ý trả. Đối với số tiền 20.000.000 đồng, anh H1 cho rằng là tiền vay khác, nhưng không có chứng cứ chứng minh, cũng đồng ý trả lại cho bà L. Biên bản thẩm định ở cấp sơ thẩm là đất trống; diện tích đất tranh chấp được chuyển nhượng qua nhiều người trên giấy tờ, thực tế chưa ai sử dụng.

Do đó, xác định HĐCN QSDĐ giữa bà H, bà L với anh H1, chị G ngày 29-10-2022 là vô hiệu, nên kháng cáo của bà H là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố HĐCN QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả HĐ vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Bùi Thị H kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 24-10-2022, ông Ngô Văn P và bà Trần Thị Thanh H2 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H được quản lý, sử

dụng và được toàn quyền quyết định về việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.755,30 m^2, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở TN&MT tỉnh T cấp GCN QSDĐ ngày 20-9-2022. Đến ngày 29-10-2022, ông Ngô Văn P, bà Trần Thị Thanh H2, bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H ký HĐCN QSDĐ diện tích đất trên cho anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G với giá 800.000.000 đồng. HĐCN QSDĐ được Văn phòng C chứng nhận số 07144, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-10-2022; bà L, bà H khai chỉ vay số tiền 800.000.000 đồng, không phải chuyển nhượng đất. Sau khi đứng tên GCN QSDĐ, ngày 11-02-2023 anh H1, chị G chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh N; đến ngày 07-4-2023, ông N tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà L, bà H thấy rằng:

[3.1] Vào lúc 18 giờ 14 phút ngày 28-10-2022, bà L, bà H nhắn tin qua Zalo điện thoại của anh Phan Như H1 có nội dung: "A ơi e vay gấp để công chứng gấp, A ráng giúp em hỏi vay dùm tiền ngày cũng được", "Tôi không biết để hỏi có không, M1 vay bao nhiêu", "1 ty 1 k dc a ráng vay giúp e 1 ty", "Tôi không biết để hỏi mượn thêm, Tiền ngày 5 ngàn, Mà tôi lấy lời trước đó", "Thì anh lấy tiền trc" (BL11). Lúc 18 giờ 20 phút anh H1 nhắn tin "1ty không xoay kịp. Mà phải uy uy tín nha" (BL08). Tin nhắn lúc 11 giờ 54 phút (BL05) anh H1 nhắn tin "chỉ có 800 thôi", "A giúp e 1 ty hoặc 900 triệu chứ e con lo tiền lời", "Ko 800 à mượn khắp nơi rồi". Tin nhắn lúc 12 giờ 16 phút ngày 29-10-2022 "Bây giờ có 800 triệu thôi, chay khắp nơi rồi", "Chết rồi nếu như vậy là k đủ", "Nêu bà không mượn thì thôi, Tôi chạy không ra nữa", "Để e hỏi lại E cho a hay, A a ok nha xíu a trừ tiền lời luôn đi nha", "Công chứng ở đâu", "A biết phòng công chứng cao bảo châu không. E hẹn rồi", "Công chứng chuyển nhượng cho vợ ck tôi" (BL04).

[3.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-5-2023 (BL127) anh H1 thừa nhận trước khi chuyển nhượng đất, anh với bà L, bà H có thỏa thuận vay tiền thể hiện qua tin nhắn Z nhưng không vay mà bà L, bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh; tại biên bản lấy lời khai ngày 25-12-2023 (BL261) anh H1 thừa nhận, mới thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà L, bà H 760.000.000 đồng, đồng ý thanh toán tiếp 40.000.000 đồng. Việc anh H1 đồng ý tiếp tục thanh toán số tiền 40.000.00 đồng là phù hợp với lời khai của bà L, bà H khi vay 800.000.000 đồng, anh H1 lấy tiền lãi trước, chỉ đưa 760.000.000 đồng.

[3.3] Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định, ngày 29-10-2022 bà L, bà H có vay của anh H1 số tiền 800.000.000 đồng và để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, bà L, bà H ký HĐCN QSDĐ cho anh H1, chị G diện tích 4.755,30 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41 với giá 800.000.000 đồng, nhưng sau khi vay tiền đến ngày 10-11-2022, bà L, bà H chuyển khoản trả 20.000.000 đồng tiền lãi thì

ngưng không tiếp tục đóng tiền lãi, trả nợ vay cho anh H1, chị G thể hiện qua tin nhắn lúc 01 giờ 41 phút (BL03) "A ráng giúp e nay đất đứng e chưa xoay được. E còn 20 triệu e gửi cho a trước", "Tôi nói trước không đóng lời tôi bán, T2 cũng mượn người ta", "A ráng đợi em xíu em xoay tiền e gửi liền", "Làm ơn gửi sớm, không đưa tôi bán". Qua đó thể hiện, anh H1 nhiều lần nhắn tin yêu cầu trả tiền vay, tiền lãi, nhưng bà L, bà H không có ý kiến phản hồi và cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh gặp anh H1, chị G để thương lượng hủy HĐCN QSDĐ và trả lại tiền vay như trình bày.

[3.4] Tại phiên tòa bà H trình bày chỉ vay tiền, không chuyển nhượng đất và đất bà đang quản lý là không có cơ sở, vì thực tế diện tích đất tranh chấp đang trồng mì, nhưng bà H không biết ai trồng và trồng từ khi nào, trong khi ông T1 là người nhận chuyển nhượng đất sau cùng xác định đất đã trồng mì từ tháng 11-2023 đến nay. Như vậy, có cơ sở xác định, bà L, bà H ký HĐCN QSDĐ cho anh H1, chị G diện tích 4.755,30 m^2 là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay, nhưng sau khi vay tiền kéo dài cho đến khi phát sinh tranh chấp bà L, bà H không trả được nợ vay cho anh H1, nên đã thống nhất theo HĐCN QSDĐ đã ký để trả nợ, vì theo kết quả định giá tài sản ngày 13-7-2023 của Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập theo quy định của pháp luật, giá trị tài sản tại thời điểm định giá 713.295.000 đồng, thấp hơn số tiền bà L, bà H đã vay của anh H1. Ngoài phần đất chuyển nhượng tranh chấp, trước đó ngày 05-10-2022, bà L còn chuyển nhượng cho anh H1 diện tích 11.630,35 m^2, thửa số 36, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 1.400.000.000 đồng.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 07-02-2023 anh H1, chị G được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh T3 đăng ký biến động đứng tên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.755,30 m^2; đến ngày 11-02-2023, anh H1, chị G chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông N để có tiền trả lại số tiền đã vay đưa cho bà L, bà H; khi anh H1, chị G chuyển nhượng đất cho ông N, bà L, bà H cũng không có ý kiến phản đối; ngày 01-3-2023 ông N được Sở TN&MT cấp GCN QSDĐ; sau đó đến ngày 07-4-2023, ông N tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho ông T1 và bà M quản lý, sử dụng và được đăng ký biến động GCN QSDĐ cho ông T1, bà M đứng tên ngày 13-4-2023. Xét các HĐ nhận chuyển nhượng đất giữa anh H1, chị G với bà L, bà H; giữa ông N với anh H1, chị G và giữa ông T1, bà M với ông N là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên thanh toán xong cho nhau số tiền chuyển nhượng đất và hiện nay ông T1, bà M quản lý, sử dụng đất trồng mì, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà H về tuyên bố các HĐCN QSDĐ vô hiệu là có căn cứ.

[5] Với những chứng cứ và nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận

kháng cáo của bà H tuyên bố các HĐCN QSDĐ giữa các đương sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu là không có cơ sở, nên không được chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Tổng cộng số tiền 26.700.000 đồng; trong đó bà L, bà H đã nộp 24.500.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm, anh H1 đã nộp số tiền 2.200.000 đồng để yêu cầu xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và đã chi phí xong. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà L, bà H phải chịu số tiền 24.500.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong; do không chấp nhận kháng cáo của bà H, nên bà H có nghĩa vụ nộp số tiền 2.200.000 đồng để trả lại cho anh H1.

[7] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 132, 133, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G, ông Nguyễn Thanh N, ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M;

Cụ thể như sau:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn P, bà Trần Thị Thanh H2, bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H với anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G đối với diện tích 4.755,30 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 07144, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-10-2022 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G với ông Nguyễn Thanh N đối với diện tích 4.755,30 m^2, thửa

số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 000569, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-02-2023 có hiệu lực pháp luật.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Trần Văn T1 và bà Ngô Thị M đối với diện tích 4.755,30 m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 001859, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-4-2023 có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G tự nguyện hoàn trả cho bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

4. Ghi nhận anh Phan Như H1 tự nguyện hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Trần Thị L, bà Bùi Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng anh H1, chị G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Bà Bùi Thị H có nghĩa vụ trả lại cho anh Phan Như H1 số tiền 2.200.000 đồng (hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Anh Phan Như H1 và chị Phan Thị Trà G phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Anh Phan Như H1 phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Bà Trần Thị L và bà Bùi Thị H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm bà L, bà H đã nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0004398 ngày 05-5-2023, số 0004473 và số 0004474 cùng ngày 19-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh; bà H, bà L đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.4. Bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004752 ngày 05-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh; bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 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, 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.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện TB;
- CCTHADS huyện TB;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Vũ