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

Bản án số: 56/2020/DS-PT
Ngày: 07 – 5 – 2020
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: Ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu - 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 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2020/TLPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Tấn P, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Số X1, đường AC, ấp HĐ, xã HT, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đặng Văn Tr, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số Y, đường HC, khu phố , Phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019); có mặt.

2. Bị đơn: Chị Hồng Thị Thanh Đ, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Số Z, hẻm 37, đường ĐB, khu phố N, phường NT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Số H, khu phố HN, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2019); có mặt.

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

3.1- Ông Lê Văn X, sinh năm 1964 và bà Lê Thị Ng, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông X: Bà Lê Thị Ng (theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2019); vắng mặt.

3.2- Chị Lê Thị Kiều N, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Thị Kiều N: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số 6, đường S, ấp P H, xã S, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019); có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Chị Hồng Thị Thanh Đ (bị đơn);

+ Bà Nguyễn Thị Ng (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hồ Tấn Ph và chị Nguyễn Thị Bích Th trình bày:

Vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của chị Hồng Thị Thanh Đ quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4C trên đất, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh ngày 28 – 6 – 2018 và hoàn tất thanh toán cùng ngày tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng; giá chuyển nhượng thực tế là 570.000.000 đồng, việc sang tên đã hoàn tất. Tuy nhiên, cho đến nay chị Đ vẫn chưa bàn giao nhà, đất nêu trên cho anh chị theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Hiện tại ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng (chủ sở hữu tài sản trước đây) đang cư trú tại nhà, đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh chị. Việc chị Đ chậm giao nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng; việc ông X, bà Ng còn tiếp tục lưu cư tại nhà, đất của anh chị đã xâm phạm đến quyền và lợi ích

hợp pháp của anh chị. Nay anh chị khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc chị Đ bàn giao nhà, đất cho anh chị theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký; buộc ông X và bà Ng chấm dứt lưu cư tại căn nhà, đất của anh chị.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đặng Văn Tr trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vợ chồng anh P, chị Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án (bị đơn) chị Hồng Thị Thanh Đ trình bày:

Thừa nhận có chuyển nhượng nhà, đất cho anh Hồ Tấn P và chị Nguyễn Thị Bích Th, diện tích đất, giá tiền như lời trình bày của anh P là đúng; khi chuyển nhượng chị có nói là *"vẫn còn ông X, bà Ng là chủ cũ ở nhờ trên đất mấy tháng nữa"*, anh P, chị Th đồng ý cho ở, sẽ lấy lại nhà sau mấy tháng nữa, trường hợp khó khăn sẽ nhờ chính quyền giải quyết. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị đã giao nhà đất cho chị Th, anh P xong. Đối với việc ông X, bà Ng đang lưu cư trên đất thì vợ chồng ông X, bà Ng và anh P, chị Th tự giải quyết với nhau, chị không còn liên quan đến nhà đất tranh chấp nữa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Quốc T trình bày:

Anh giữ nguyên lời trình bày của chị Đ.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26- 4-2019 của bà Lê Thị Ng, ông Lê Văn X và quá trình giải quyết vụ án, bà Ng trình bày:

Do chị Lê Thị Kiều N là con của vợ chồng bà cần một số tiền để làm ăn nên chị N có hỏi mượn giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng bà để thế chấp cho chị Đ vay số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 20 - 7 - 2017, chị Đ đặt điều kiện đề nghị vợ chồng bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị Đ diện tích 407 m^2 tại thửa số 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu mà vợ chồng bà đã xây nhà ở để thế chấp làm tin, vì thương con nên ông bà đồng ý. Cùng ngày 20-7-2017, chị Đ viết "Giấy thỏa thuận" với chị N có nội dung: *"Tôi có mua 01 căn nhà của chị Lê Thị Kiều N với giá 400.000.000 đồng, tôi có hứa với chị N trong vòng 02 năm tôi sẽ không bán căn nhà căn nhà trên để cho chị N mua lại cũng giá bán là bốn trăm triệu; thửa đất số 61, bản đồ 03, vị trí đất ấp NB, xã B, huyện Dương Minh Châu…hai bên còn thỏa thuận phải đóng lãi suất, đáo hạn theo định kì*". Nhưng một năm sau, chị N liên hệ với chị Đ để chuộc lại QSDĐ thì chị Đ không đồng ý mà tránh né không gặp mặt. Sau đó, bà phát hiện được chị Đ đã chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng bà cho người khác. Việc làm của chị Đ là vi phạm thỏa thuận mà chị Đ cam kết với chị N, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà; vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên chỉ là giả tạo để bảo đảm cho khoản tiền chị Đ cho Nương vay, và chị N cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho chị Đ.

Nay vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị Hồng Thị Thanh Đ giao kết ngày 20-7-2017 số công chứng 3292 quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kiều N trình bày:

Ngày 20-7-2017, giữa chị và chị Đ có thỏa thuận vay số tiền 400.000.000 đồng nên chị nhờ cha mẹ là ông X và bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị Đ để bảo đảm cho khoản tiền vay của chị Đ, nhưng sau đó chị Đ đã làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và đã chuyển nhượng cho người khác là vi phạm thỏa thuận, nay chị thống nhất với yêu cầu của ông X và bà Ng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N là anh Nguyễn Hoàng L trình bày: Thống nhất lời trình bày của chị N.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 132, 133, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng chị Hồng Thị Thanh Đ, với bên nhận chuyển nhượng anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th ngày 28/6/2018, số công chứng 5539 quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh.

Buộc chị Hồng Thị Thanh Đ có nghĩa vụ trả cho anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th số tiền 984.761.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn X, bà Lê Thị Ng với chị Hồng Thị Thanh Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn X, bà Lê Thị Ng với bên nhận chuyển nhượng chị Hồng Thị Thanh Đ; được công chứng ngày 20/7/2017, số công chứng 3292 quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh vô hiệu do giả tạo.

Chấp nhận hợp đồng vay tài sản giữa chị Hồng Thị Thanh Đ với chị Lê Thị Kiều N do ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng bảo lãnh cho chị Lê Thị Kiều N; buộc ông X, bà Ng có nghĩa vụ phải trả cho chị Đ số tiền 540.600.000 đồng, trong đó gồm: Tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 140.600.000 đồng.

3. Ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng được quyền sử dụng diện tích đất 406,5 m^2 thửa số 122, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận (chu vi) tại các điểm mốc 1, 2, 3, 4.

(Kèm theo theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 40/SĐ-HT, được phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thẩm định ngày 24-9-2019, bút lục 89).

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

Ngày 16 tháng 12 năm 2019, chị Đ kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm nhập vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" giữa bà Ng, ông X với chị và tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" giữa anh P, chị Th với chị là không đúng pháp luật, hai quan hệ khác nhau.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019, bà Ng kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không đồng ý trả tiền lãi cho chị Đ từ ngày 28-6-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Tr đại diện cho anh P, chị Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh T đại diện cho chị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem lại hợp đồng vay tài sản giữa chị Đ với chị N.

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: Không chấp nhận kháng cáo của chị Đ; không chấp nhận kháng cáo của bà Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của chị Hồng Thị Thanh Đ, bà Lê Thị Ng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Chị Hồng Thị Thanh Đ, bà Lê Thị Ng kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Ng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Ngày 20-7-2017, giữa vợ chồng ông X, bà Ng với chị Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, diện tích 407 m^2 tại thửa số 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 50.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng ngày 20/7/2017, tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh. Sau đó, chị Đ đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số thửa mới 122, tờ bản đồ 17, diện tích 406,5 m^2. Ngày 28-6-2018, chị Đ chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng; giá chuyển nhượng thực tế là 570.000.000 đồng, việc sang tên đã hoàn tất. Tuy nhiên, cho đến nay chị Đ vẫn chưa bàn giao nhà, đất nêu trên cho vợ chồng anh P, lý do vì ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng vẫn đang cư trú tại nhà, đất này. Nay anh P, chị Th khởi kiện yêu cầu chị Đ giao đất. Ông X, bà Ng cho rằng không có bán nhà đất cho chị Đ mà do con ông bà là chị Lê Thị Kiều N vay nợ chị Đ 400.000.000 đồng, sau đó mượn giấy tờ đất của ông bà giao cho chị Đ làm tin, chị Đ buộc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất, do thương con nên ông bà đã ký. Nay ông X, bà Ng yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà ông bà đã ký với chị Đ vô hiệu do giả tạo. Chị N có cùng ý kiến với bà Ng.

[3] Xét kháng cáo của chị Đ thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chị N có xuất trình "Giấy thỏa thuận" ngày 20-7-2017, chị Đ viết có nội dung: *"Tôi có mua 01 căn nhà của chị Lê Thị Kiều N với giá 400.000.000 đồng, tôi có hứa với chị N trong vòng 02 năm tôi sẽ không bán căn nhà trên để cho chị N mua lại cũng giá bán là bốn trăm triệu; thửa đất số 61, bản đồ 03, vị trí đất ấp NB, xã B, huyện Dương Minh Châu…hai bên còn thỏa thuận phải đóng lãi suất, đáo hạn theo định kì"* (Bút lục số 110) và sau đó thì chị N có đóng tiền lãi cho chị Đ hàng tháng mỗi tháng 6.000.000 đồng. Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Ng, ông X với chị Đ không thể hiện chuyển quyền sở hữu khác trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4c của vợ chồng bà Ng. Chị Đ cũng thừa nhận có nhận tiền trả lãi của chị N 05 tháng, sau đó chị N không trả lãi nữa, quá hạn 05 tháng liên tiếp thì chị Đ có đến báo cho bà Ng nhưng bà Ng không giải quyết, ngày 28-6-2018 chị mới chuyển nhượng đất này cho vợ chồng anh P. Từ những tình tiết trên, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Ng với chị Đ ngày 20-7-2017 là giả tạo, nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản giữa chị N đối với chị Đ. Cụ thể chị N vay của chị Đ số tiền 400.000.000 đồng ngày 20-7-2017 với lãi suất thỏa

thuận 6.000.000 đồng/tháng và chị N đã trả lãi cho chị Đ được đến tháng 12-2017. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng, ông X tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà Ng, ông X với chị Đ tại thửa 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ng, ông X với chị Đ không có giá trị pháp lý đã bị vô hiệu do giả tạo; nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 122, tờ bản đồ số 17 (thửa cũ 61, tờ bản đồ cũ số 03), đất tọa lạc tại xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giữa chị Đ với anh P, chị Th cũng bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã xử lý hợp đồng này buộc chị Đ phải trả cho anh P chị Th giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết số tiền 984.761.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, lập luận về giải quyết hậu quả chưa đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận chính là giá tiền thực tế chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại là phần giá trị chênh lệch so với giá tiền chuyển nhượng ban đầu.

[3.3] Ngoài ra, chị Đ yêu cầu hủy án sơ thẩm do nhập hai vụ án không đúng, yêu cầu của chị Đ là không có căn cứ bởi lẽ: Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Ng, ông X với chị Đ và vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh P, chị Th với chị Đ có cùng đối tượng tranh chấp, đồng thời có liên quan đến hợp đồng vay tài sản giữa chị Đ với chị N. Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu nhập hai vụ án để giải quyết là đúng quy định tại Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Đ.

[3.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu; nhưng hợp đồng vay tài sản bị che đậy có hiệu lực pháp luật. Việc chị N vay số tiền 400.000.000 đồng của chị Đ và có thỏa thuận trả tiền lãi hàng tháng là 6.000.000 đồng/tháng tương đương 1,5%/tháng là có thật và phù hợp với quy định của pháp luật, chị N đã trả tiền lãi theo lời trình bày của chị Đ và tài liệu khác có trong hồ sơ là 05 tháng. Từ ngày 20-12-2017, chị N không trả tiền lãi cho chị Đ; chính chị N là người vay tiền và sử dụng tiền của chị Đ và cũng do vợ chồng bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giả tạo, từ đó chị Đ mới cho chị N vay tiền. Do đó, chị N và vợ chồng bà Ng phải có nghĩa vụ liên đới trả tiếp tiền gốc và tiền lãi cho chị Đ đến ngày xét xử sơ thẩm 03-12-2019 là 23 tháng 13 ngày là phù hợp tại Điều 288, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính gộp mức lãi suất 1,5%/tháng đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa chính xác nên được tính lại như sau:

+ Lãi trong hạn = tiền gốc 400.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 24 tháng (tính từ 20-07-2017 đến ngày 20-7-2019) = 144.000.000 đồng, trừ số tiền 30.000.000 đồng lãi đã trả 05 tháng = 114.000.000 đồng.

+ Lãi quá hạn từ ngày 20-8-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 04 tháng 13 ngày = tiền gốc 400.000.000 đồng x 2,25% = (1,5% x 150%) x 04 tháng 13 ngày = 39.900.000 đồng.

- Tổng cộng tiền gốc và lãi phải thanh toán được chiết tính là 553.900.000 đồng. Cấp sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng bà Ng trả tiền 540.600.000 đồng cho Chị Đlà chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của Chị Đ, nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Xét kháng cáo của bà Ng không đồng ý trả lãi cho chị Đ đến ngày xét xử sơ thẩm với lý do ngày 27-6-2018 chị Đ đã bán nhà đất của bà cho anh P để thu hồi nợ của chị N nên bà chỉ trả lãi đến ngày 27-6-2018. Nhận thấy yêu cầu của bà Ng là không có cơ sở. Bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Đ với vợ chồng anh P bị vô hiệu, chị Đ cũng phải thanh toán lại cho anh P số tiền cao hơn giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng và đến thời điểm xét xử vợ chồng bà và chị N cũng chưa trả tiền cho chị Đ. Do đó, vợ chồng bà và chị N phải có nghĩa trả tiền lãi cho chị Đ đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho chị Đ, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Ng.

[5] Với phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH. Chị Hồng Thị Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và 41.542.830 đồng về khoản hoàn trả cho anh P, chị Th tổng cộng 41.842.830 đồng.

- Ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng và chị Lê Thị Kiều N phải chịu án phí số tiền 26.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Đ, bà Ng không được chấp nhận nên chị Đ, bà Ng phải mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Cấp sơ thẩm buộc chị Đ phải chịu số tiền 18.000.000 đồng về chi phí thẩm định, định giá tài sản là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; mà phải buộc anh P, chị Th

phải chịu khoản tiền này do yêu cầu khởi kiện của anh P, chị Th không được Tòa án chấp nhận.

Từ nhận định trên, căn cứ Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa một phần án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa án sơ thẩm:

- Không chấp nhận kháng cáo của chị Hồng Thị Thanh Đ.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ng.

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 132, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 6 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 -12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với chị Hồng Thị Thanh Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng chị Hồng Thị Thanh Đ với bên nhận chuyển nhượng anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th ngày 28 tháng 6 năm 2018, diện tích 406,5 m^2 tại thửa 122, tờ bản đồ số 17), đất tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Buộc chị Hồng Thị Thanh Đ có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 406,5 m^2 thửa số 122 nêu trên cho anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th số tiền 984.761.000 (chín trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn X, bà Lê Thị Ng về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Hồng Thị Thanh Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn X, bà Lê Thị Ng với bên nhận chuyển nhượng chị Hồng Thị Thanh Đ diện tích 406,5 m^2 ngày 20 - 07 - 2017 tại thửa 61, tờ bản đồ số 03 (thửa mới 122, tờ bản đồ số 17), đất tọa lạc tại ấp NB, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng được quyền sử dụng đất diện tích 406,5m^2 thửa mới số 122, tờ bản đồ số 17 nêu trên (*có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

3. Chấp nhận hợp đồng vay tài sản giữa chị Hồng Thị Thanh Đ với chị Lê Thị Kiều N; buộc chị Lê Thị Kiều N và vợ chồng ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Hồng Thị Thanh Đ tổng số tiền 553.900.000 đồng (năm trăm năm mươi ba triệu chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng khác: Anh Hồ Tấn P và chị Nguyễn Thị Bích Th phải chịu số tiền 18.000.000 đồng về khoản chi phí thẩm định, định giá tài sản (ghi nhận đã thanh toán xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Hồ Tấn P, chị Nguyễn Thị Bích Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0011643 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án Huyên Dương Minh Châu; anh P và Chị Th nộp xong.

- Chị Hồng Thị Thanh Đ phải chịu tổng số tiền 41.842.830 đồng, viết tròn số 41.842.000 (bốn mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng, chị Lê Thị Kiều N phải chịu số tiền 26.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào tiền bà Ng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011671 ngày 26/4/2019; ông X, bà Ng, chị N còn phải nộp 25.856.000 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

6. Án phí phúc thẩm:

- Ông Lê Văn X và bà Lê Thị Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004006 ngày 18 - 12 - 2019 của Chi cục Thi hành án huyện Dương Minh Châu.

- Chị Hồng Thị Thanh Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004001 ngày 17-12-2019 của Chi cục Thi hành án huyện Dương Minh Châu.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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".

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm