

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 370/2023/DS-PT

Ngày 25-09-2023

V/v tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

**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: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thuý, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim D, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà C, đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Thế Hòa B và ông Võ Quốc T - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (ông B có mặt, ông T vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà C (số cũ C), hẻm S, đường C, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng TMCP S1; địa chỉ: số B, đường N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D1, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hùng S, chức vụ: Phó Phòng G. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023)

3.2. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1959; địa chỉ: số nhà B, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (không triệu tập)

3.3. Bà Ngô Thị K, sinh năm 1965; địa chỉ: số nhà C, đường T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (không triệu tập)

4. Người kháng cáo: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Kim D trình bày:***

Năm 2015, bà Ngô Thị K (em chồng bà D) khởi kiện tranh chấp thừa kế tài sản với bà D đối với thửa đất 228, tờ bản đồ số 17, diện tích 763,8m² tại ấp L, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã H), tỉnh Tây Ninh.

Ngày 07/9/2018, bà D có vay của bà Đặng Thị V số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất 6%/tháng nhưng hai bên không lập hợp đồng vay mà bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trịnh Hoàng P1 (con bà V) để làm tin đối với thửa đất 228 nêu trên.

Do không có khả năng trả lãi 6%/tháng cho bà V nên bà D có vay của anh H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất 3%/tháng, để trả nợ cho bà V. Anh H yêu cầu bà D phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, cho thời hạn chuộc lại là 03 tháng và bà D có thông báo cho anh H biết đất đang tranh chấp thừa kế với bà K.

Cùng ngày 24/9/2018, bà D vừa ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2018 với anh P1, vừa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H đối với thửa đất 228 nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1, số công chứng 8331, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà D có trả trước 03 tháng tiền lãi cho anh H là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) nhưng không có giấy tờ.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà và anh H đối với thửa đất 228 nêu trên, bởi vì đây là hợp đồng giả tạo, bà D chỉ vay của anh H 400.000.000 đồng, không có giao đất

cho anh H quản lý sử dụng, giá trị thửa đất 228 gấp nhiều lần so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, thửa đất 228 đang tranh chấp thừa kế với bà K và ngoài căn nhà của bà D thì trên đất còn có 01 phần căn nhà khác do bà K quản lý sử dụng cùng các mái che quán ăn Năm P2 do bà D cho ông Trần Tấn P thuê từ năm 2010 đến nay.

Đồng thời, bà D đồng ý trả lại cho anh H số tiền đã vay là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cùng với tiền lãi theo quy định pháp luật cho anh H từ ngày vay (ngày 24/9/2018) cho đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu xem xét tính số tiền lãi đã trả là 36.000.000 đồng.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Nguyễn Minh H trình bày:***

Ngày 24/9/2018, anh H có nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất 228, tờ bản đồ số 17, diện tích 763,8m² tại ấp L, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã H), tỉnh Tây Ninh với giá 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng để giảm thuế phí nên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Cùng ngày 24/9/2018, tại Văn phòng C, anh H có trả cho bà Đặng Thị V số tiền 400.000.000 đồng thay cho bà D, trả tiền xong cho bà V thì anh P1 (con bà V) mới ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2018 với bà D. Anh H thừa nhận anh biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P1 và bà D là hợp đồng giả tạo, thực chất là hợp đồng vay tiền nên anh H mới trả 400.000.000 đồng cho bà V.

Sau khi anh P1 và bà D hủy hợp đồng thì bà D và anh H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 8331, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2018 và bà D nhận số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.600.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T1. Việc bà V nhận 400.000.000 đồng và bà D nhận 1.600.000.000 đồng đều không có lập biên nhận.

Ngày 25/9/2018, anh H đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất 228 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh H1 xác nhận vào trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03488 việc bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, không cấp đổi giấy.

Đến ngày 05/10/2018, anh H thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S1 để vay số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), hiện anh H chưa thanh toán nợ cho ngân hàng và ngân hàng đang khởi kiện ở vụ án khác.

Bà D cho rằng hợp đồng giả tạo là không đúng, bởi vì anh H không có cho bà D vay tiền và lời trình bày của bà D không có thống nhất, lúc vay 250.000.000 đồng, lúc vay 400.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng, anh H có xem trang “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” của giấy đất bà D thì thấy cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào ngày 07/9/2018 việc bà D thay đổi số chứng minh nhân dân, điều này thể hiện đất không có tranh chấp. Mặt khác, anh H cũng có xác minh ở địa phương đất không có tranh chấp nên anh mới nhận chuyển nhượng của bà D. Vào thời điểm đó, bà D không có thông báo cho anh H biết đất đang tranh chấp thừa kế với bà K.

Do đó, anh H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 theo yêu cầu của bà D, anh yêu cầu được tiếp tục lưu thông hợp đồng và yêu cầu bà D phải di dời giao nhà đất cho anh để thanh toán nợ cho ngân hàng.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP S1 trình bày:***

Ngày 05/10/2018, Ngân hàng TMCP S1 cho vợ chồng anh Nguyễn Minh H vay số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Đến hạn, anh H trả khoản vay trên và tiếp tục tái vay, nhận lại nợ vào ngày 04/10/2019. Khi vay, anh H có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 763,8 m², thửa đất 228, tờ bản đồ số 17, tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03488 ngày 04/02/2015 cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 6749579.1.1 ngày 05/10/2018.

Ngoài số tiền nợ 1.400.000.000 đồng, anh H còn thế chấp nhiều quyền sử dụng đất khác để vay tiền của Ngân hàng. Do anh H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 04/11/2020, Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện vợ chồng anh H và được Tòa án nhân dân thị xã HT thụ lý giải quyết bằng vụ án số 283/2020/TLST-DS ngày 05/11/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày Ngân hàng đã khởi kiện anh H bằng một vụ án khác, không có khởi kiện yêu cầu anh H trả nợ và xử lý hợp đồng thế chấp trong vụ án này và Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh H để giao trả đất cho bà D bởi vì quyền sử dụng đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay 1.400.000.000 đồng của anh H và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với anh H được thực hiện đúng quy định pháp luật, có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng 1.400.000.000 đồng giữa Ngân hàng và vợ chồng anh H, đồng thời yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp nêu trên trong vụ án này.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Tấn P trình bày:***

Ông P có thuê 01 phần diện tích của thửa đất số 228, tờ bản đồ số 17 (sau nhà bà D) và thửa đất 98, tờ bản đồ 17 ngụ tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh của bà D từ tháng 4/2010 cho đến nay, mục đích thuê đất là mở quán ăn. Từ năm 2010 đến nay, ông P trả tiền thuê đất đầy đủ và trả trực tiếp cho bà D. Từ khi thuê đến nay, ông không có thấy bất kỳ ngân hàng nào đến vị trí đất mà ông thuê để thẩm định cho vay. Ông không biết anh Nguyễn Minh H và chưa từng có người nào tên H đến yêu cầu ông phải di dời quán ăn giao đất. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp bà D phải giao đất cho người khác thì ông và bà D sẽ tự giải quyết với nhau về hợp đồng thuê đất.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ngô Thị K trình bày:***

Bà K khởi kiện tranh chấp thừa kế với bà D đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 17, diện tích 763,8m² và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 17, diện tích 364,1 m² tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh và tài sản khác trên đất từ năm 2015. Tháng 02/2021, bà tiến hành xây sửa vách, nền và mái nhà căn nhà gỗ tạm (nhà, đất tranh chấp thừa kế với bà D). Từ tháng 02/2021 đến nay, bà sinh sống tại căn nhà này. Khi bà K xây sửa nhà thì chỉ có bà D là người ngăn cản, bà không biết anh H. Thửa đất 228 là tài sản của cha mẹ bà tạo lập, bà đã tranh chấp thừa kế với bà D từ năm 2015 đến nay, bà không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và anh H.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim D đối với anh Nguyễn Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà Huỳnh Thị Kim D và anh Nguyễn Minh H được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 8331, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 763,8m², thửa đất số 228, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã H), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị Kim D có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền 591.111.000 đồng (năm trăm chín mươi một triệu một trăm mười một nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 13-07-2023, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17-07-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP S1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà D và ông H vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng là người thứ 3 ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Ngân hàng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm để nhập 02 vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng vào vụ án này mới giải quyết vụ án được toàn diện và đảm bảo được quyền lợi của ngân hàng vì cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà D, ông H bị tuyên vô hiệu đồng nghĩa với việc phần đất ông H đã thế chấp cho ngân hàng thì ông H phải trả cho bà D.

- 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 không nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Tân Châu; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

Tại thời điểm bà D và anh H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 thì phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang bị tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp về thừa kế” giữa bà Ngô Thị K và bà Huỳnh

Thị Kim D, được Tòa án nhân dân thị xã HT thụ lý từ năm 2015. Do đó, việc chuyển nhượng vi phạm điều kiện chuyển nhượng QSDĐ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai và điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 gia đình bà D đang sử dụng nhưng hai bên không thỏa thuận gì đối với căn nhà. Anh H cho rằng việc chuyển nhượng nhà không cần thiết ghi trong hợp đồng là không có cơ sở. Việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Thực tế, bà D vẫn đang sử dụng nhà đất, cho ông Trần Tấn P thuê mặt bằng để kinh doanh quán ăn từ năm 2010 nhưng không ai tranh chấp. Bà K xây, sửa lại nhà trên đất vào tháng 02/2021 anh H cũng không có ý kiến gì.

Về giá chuyển nhượng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà D và anh H thể hiện giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Các bên đều thừa nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng, giá trị thực tế của phần đất gấp nhiều lần giá 250.000.000 đồng. Anh H trình bày giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng nhưng các bên thống nhất ghi giá trong hợp đồng là 250.000.000 đồng để giảm tiền thuế phí. Tuy nhiên, bà D thừa nhận. Anh H trình bày đã trả tiền đủ tiền cho bà D nhưng không cung cấp được giấy tờ giao nhận tiền.

[2] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà D và anh H là giao dịch giả tạo nên không có việc thực hiện hợp đồng về giao nhận tiền, giao nhận đất giữa hai bên. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà D và anh H vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản là có căn cứ, đúng với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, anh H.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP S1, xét thấy: Cấp sơ thẩm chưa giải quyết về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh H và Ngân hàng, do đó, quyền và nghĩa vụ của ngân hàng chưa phát sinh theo bản án này. Ngân hàng kháng cáo cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm do cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà D, ông H bị tuyên vô hiệu đồng nghĩa với việc phần đất ông H đã thế chấp cho ngân hàng thì ông H phải trả cho bà D là không có cơ sở.

Ngân hàng TMCP S1 đã khởi kiện yêu cầu anh H trả tiền vay của nhiều hợp đồng tín dụng khác nhau, trong đó có hợp đồng tín dụng 1.400.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thị xã HT thụ lý giải quyết số 283/2020/TLST-DS ngày

05/11/2020, do đó, cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của Ngân hàng trong vụ án này là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan -Ngân hàng TMCP S1. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí phúc thẩm dân sự: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, anh Nguyễn Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP S1; giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim D đối với anh Nguyễn Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2018 giữa bà Huỳnh Thị Kim D và anh Nguyễn Minh H được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 8331, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 763,8 m², thửa đất số 228, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã H), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị Kim D có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền 591.111.000 đồng (năm trăm chín mươi một triệu một trăm mười một nghìn đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Minh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Huỳnh Thị Kim D đã nộp 1.400.000 đồng và chi phí xong. Anh Nguyễn Minh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Kim Duyên s tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Huỳnh Thị Kim D phải chịu 27.644.000 đồng (hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013894 ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, bà D còn phải nộp 27.344.000 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021683 ngày 13-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ngân hàng TMCP S1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021692 ngày 17-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- TAND TX Hoà Thành;
- Chi cục THADS TX Hoà Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai