

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 162/2024/DS-PT  
Ngày: 05-4-2024

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy hợp đồng mua bán tài sản và thực hiện cam kết 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 Đặng Thị Đồng;

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thùy Trang; 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 Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 21 tháng 3 và 05 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy hợp đồng mua bán tài sản và thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2023/DS-ST ngày 31-10-2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1965, cư trú tại: Số A L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt có ủy quyền)

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Đ:** Anh Phạm Đình B, sinh năm 1976, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định; nơi cư trú hiện nay: Số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị V, sinh năm 1957, cư trú tại: Số A, đường T, khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt có ủy quyền)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị V:* Chị Trần Thị Đoan T, sinh năm 1974, cư trú tại: Số A, đường T, khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Chị Trần Thị Đoan T, sinh năm 1974, cư trú tại: Số A, đường T, khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1966, cư trú tại: Số A, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962, cư trú tại: Số A L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt có ủy quyền)

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972, cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt có ủy quyền)

+ Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1970, cư trú tại: Tổ A, khu phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị D:* Anh Phạm Đình B, sinh năm 1976, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định; nơi cư trú hiện nay: Số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1, địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Thị Thanh T2, Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh T2:* Anh Phạm Bá Q, sinh năm 2000, cư trú tại: Số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2, địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Chị Trần Thị Đoan T, Tổng Giám đốc. (có mặt)

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (V1), địa chỉ trụ sở: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Quang D1, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quang D1:* Ông Nguyễn Hoài P, Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, Chi nhánh T4.

*Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Hoài P:* Ông Trần Hoàng P1, Phụ trách Phòng khách hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, Chi nhánh T4. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G, địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Tấn L, Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Tấn L:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1966, cư trú tại: Số A, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Thị Đ, là nguyên đơn.

+ Ông Nguyễn Văn K, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- ***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là anh Phạm Đình B trình bày:***

Vào ngày 05-12-2017, bà Trần Thị Đ vay của chị Trần Thị Đoàn T 5.500.000.000 đồng, trong đó gồm: Trừ tiền bà Trần Thị H là em ruột bà Đ đang nợ chị T 700.000.000 đồng; chị T giao cho bà Đ 02 lần tiền mặt tại nhà chị T với tổng số tiền 4.800.000.000 đồng.

Việc cho vay không ghi giấy nợ mà ký các hợp đồng chuyển nhượng đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2524, quyển số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-12-2017, nội dung: Bà Trần Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V (là mẹ ruột chị Trần Thị Đoàn T) 02 thửa đất, gồm:

+ 1.390,6 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 22, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06500 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên, đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06955 ngày 25-01-2018.

+ 911 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 53, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06501 ngày 09-

10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên, đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06956 ngày 25-01-2018.

Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2525, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-12-2017, nội dung: Bà Trần Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V 781 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 169, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06502 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 270.000.000 đồng, đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06989 ngày 02-02-2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2536, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-12-2017, nội dung: Bà Huỳnh Thị D và chồng là ông Nguyễn Văn T1 (đứng tên đất giùm bà Đ) chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V 1.306,2 m<sup>2</sup> đất ở và đất trồng cây lâu năm, thửa 21, tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06294 ngày 14-8-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Văn T1 đứng tên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 510.000.000 đồng, đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06970 ngày 25-01-2018.

Về lãi suất vay, hai bên có thỏa thuận nhưng do thời gian đã lâu bà Đ không nhớ bao nhiêu phần trăm, chỉ nhớ vào ngày 15 tây hàng tháng bà Đ phải trả cho chị T 44.000.000 đồng tiền lãi, hình thức trả lãi là chuyển vào tài khoản ngân hàng của chị T.

Về thời hạn trả nợ, thỏa thuận trong thời hạn 03 năm, khi nào bà Đ trả đủ 5.500.000.000 đồng thì chị T làm thủ tục sang tên đất từ bà V trở lại cho bà Đ nhưng sau đó chị T không đồng ý nên bà Đ ngừng đóng lãi và khởi kiện.

Đơn kiện ngày 10-12-2019, bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Đ, ông K và bà V vô hiệu.

Ngày 13-4-2022, bà Đ khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Văn T1 và bà V vô hiệu.

Lý do vô hiệu là vì các hợp đồng nêu trên giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay số tiền 5.500.000.000 đồng giữa bà Đ và chị Trần Thị Đoan T. Sở dĩ lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà V là vì chị T nói tiền cho bà Đ vay là tiền của bà V, thực tế bà Đ không quen biết bà V, hai bên chỉ gặp nhau tại Phòng C, Tây Ninh khi ký các hợp đồng chuyển nhượng đất.

Số tiền 44.000.000 đồng đã chuyển trả cho chị T là tiền lãi vay, không phải là tiền thuê đất.

Bà Đ chấp nhận trả cho chị T 5.500.000.000 đồng tiền vay gốc và tiền lãi với mức 20%/năm kể từ ngày 01-4-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

**- Bị đơn bà Bùi Thị V và người đại diện theo ủy quyền của bà V là chị Trần Thị Đoan T trình bày:**

Bà Bùi Thị V là mẹ ruột của chị Trần Thị Đoan T, bà V không quen biết với bà Trần Thị Đ, chỉ biết em ruột bà Đ là bà Trần Thị H vì là người quen của chị T.

Chị T nói bà H và bà Đ có nhu cầu bán nhà máy chế biến hạt điều tại ấp T, xã T, huyện C, tính cả đất và tài sản trên đất là 7.500.000.000 đồng, chị T và bà V đi xem và bà V chấp nhận mua.

Bà V giao cho chị T liên hệ với bên bán làm thủ tục chuyển nhượng, giao trả tiền, bà V đứng tên đất, riêng tài sản trên đất bà V cho chị T toàn quyền sử dụng.

Bên bà Đ đã chuyển nhượng cho bà V 04 thửa đất theo các hợp đồng có công chứng như bà Đ trình bày. Trong đó có thửa đất số 21 vợ chồng bà D, ông T1 đứng tên nhưng thực tế là đất của bà Đ, chị là người thực hiện giao dịch, bà V chỉ gặp ông T1, bà D ở văn phòng C1 để ký giấy tờ.

Việc chuyển nhượng là có thật, có lập hợp đồng công chứng, đã có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết, khi ký kết hợp đồng, hai bên không có thỏa thuận gì khác.

Ngoài các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với vợ chồng bà Đ, ông K và vợ chồng ông T1, bà D thì bà V không còn ký tên vào bất cứ văn bản nào khác liên quan đến bà Đ và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 (sau đây viết tắt là Công ty H1).

04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, tại Chi nhánh T4, theo Hợp đồng thế chấp số 0149/TC-VCBTN1-19 ngày 30-5-2019, để bảo đảm cho anh Trần Thế Q1 vay số tiền 4.000.000.000 đồng, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0367/TN1/20NH ngày 10-6-2020, chưa hết hạn trả nợ.

Bà V không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Trần Thị Đoan T trình bày:**

Chị và bà Trần Thị H quen biết nhau từ trước vì kinh doanh cùng ngành nghề; chị và bà Đ không quen biết nhau và cũng không vay mượn gì của nhau.

Bà H là thành viên Công ty H1, công ty này gặp khó khăn về tài chính và đã phá sản, bà H đã kêu bán đất trước đó trong thời gian dài không bán được

nên đến nhờ chị giúp, chị giới thiệu mẹ chị là bà V đến mua. Sau khi xem đất và nhà xưởng, mẹ chị đồng ý mua, giao cho chị thương lượng giá cả và thực hiện các giao dịch, sau khi thương lượng hai bên thống nhất giá đất, nhà xưởng và các tài sản khác trên đất là 7.500.000.000 đồng.

Bà H nói với chị đất của bà H gồm 04 thửa, trong đó 01 thửa do vợ chồng ông T1, bà D đứng tên; 03 thửa là bà Đ đứng tên vì bà H nhờ bà Đ đứng ra mua đầu giá lại sau khi ngân hàng phát mãi tài sản của bà H. Bà H nói với chị là chỉ cần trả cho ông T1, bà D 1.380.000.000 đồng; trả cho bà Đ 5.000.000.000 đồng, phần còn lại là của bà H.

Chị và bà V thanh toán tiền đất và tài sản trên đất cho bà Đ như sau:

+ Khi công chứng hợp đồng, chị đã trả cho ông T1, bà D 1.380.000.000 đồng; trả cho bà H 510.000.000 đồng.

+ Bà V đã trả cho bà Đ và bà H 02 lần tại nhà bà V vào lúc bà Đ ký tên vào hợp đồng mua bán tài sản và vào lúc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, với tổng số tiền 5.020.000.000 đồng.

+ Bà V giao cho bà H 500.000.000 đồng vì bà Đ cho bà H.

Như vậy, tổng cộng bà V đã thanh toán cho bà H và bà Đ 7.410.000.000 đồng, chị giữ lại 90.000.000 đồng để đóng thuế, sau khi đóng thuế xong, phần tiền còn dư chị đã trả cho bà H, việc giao nhận tiền không có giấy tờ vì đã ký các hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán tài sản trên đất.

Không có việc tính riêng giá trị tài sản trên đất. Trong hợp đồng mua bán tài sản trên đất giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2 (sau đây viết tắt là Công ty L2) do chị làm Tổng giám đốc và Công ty H1 điều Lê Thảo của bà Đ, ghi giá trị tài sản trên đất là 4.300.000.000 đồng là do bà H yêu cầu, nhằm mục đích giảm giá trị đất, giảm số tiền thuế phải nộp khi chuyển nhượng đất vì bà Đ và bà H gặp khó khăn về kinh tế.

Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì giữa chị và bà Đ không có giao dịch vay mà là chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, đã trả tiền đầy đủ và đã giao nhận tài sản sau đó bà Đ thuê lại.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H trình bày:**

Bà là em của bà Trần Thị Đ, thống nhất theo ý kiến của anh Phạm Đình B là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ. Bà và chị Trần Thị Đoan T làm chung nghề với nhau, bà giới thiệu cho bà Đ vay tiền của chị T, chị T bỏ ra 4.800.000.000 đồng nhưng thực tế là cần trừ nợ, khi đó chị T nói làm hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo khoản vay, sau này sẽ chuyển nhượng lại cho bà Đ, sau khi vay bà Đ đã đóng tiền lãi liên tục cho chị T.

Hai bên thỏa thuận nếu trong 03 tháng liên tiếp bà Đ không đóng tiền lãi thì hợp đồng sẽ không có hiệu lực nữa. Nay đề nghị chị T thực hiện đúng thỏa thuận với bà Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K do anh Phạm Đình B đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông K là chồng bà Đ, thống nhất theo yêu cầu của bà Đ.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D và người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Đình B trình bày:**

Bà Trần Thị Đ có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D số tiền 1.380.000.000 đồng, bà Đ có thể chấp giấy đất nhưng không lập hợp đồng thế chấp mà lập hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho ông T1, bà D đứng tên. Sau này bà Đ yêu cầu ông T1, bà D đến Phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà V để bà D, ông T1 lấy lại số tiền đã cho bà Đ vay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà Đ đã trả đủ tiền vay 1.380.000.000 đồng. Vì vậy, phần đất ông T1, bà D đã ký chuyển nhượng cho bà V là thuộc quyền sử dụng của bà Đ, ông K.

Thời hạn vay 36 tháng nay đã hết nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông T1, bà D với bà V để trả lại đất lại cho bà Đ, ông K.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H1, theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22-9-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật là chị Trần Thị Thanh T2 và người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Bá Q trình bày như sau:**

Công ty H1 điều Lê T3 trước đây do bà Trần Thị Đ đại diện theo pháp luật, từ ngày 11-7-2018 đến nay đã chuyển giao toàn bộ công ty cho chị Trần Thị Thanh T2 làm đại diện theo pháp luật.

Trong giai đoạn bà Đ làm chủ thì vào ngày 05-12-2017 Công ty H1 điều Lê T3 ký hợp đồng bán toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty L2 do con bà V là chị T làm chủ, tài sản mua bán gồm có 3.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng; thiết bị máy móc gồm: 01 lò sấy, 01 lồng phân cỡ, 01 máy chẻ, 01 phòng làm ẩm, 01 bình hạ thế 250 kw và hệ thống điện của toàn bộ nhà máy, hàng rào, sân bê tông... với giá 4.300.000.000 đồng nhưng Công ty L2 không trả tiền mặc dù Công ty H1 đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu.

Ngày 01-02-2018, Công ty H1 điều Lê T3 ký hợp đồng với bà Bùi Thị V để thuê 04 thửa đất gắn liền với các tài sản mà Công ty H1 điều Lê T3 đã ký hợp đồng bán cho Công ty L2 vào ngày 05-12-2017. Thời gian thuê 36 tháng, giá thuê 44.000.000 đồng/tháng. Khi nhận chuyển nhượng Công ty H1 điều Lê T3 từ bà Đ thì bà Đ cho biết đây là khoản tiền lãi vay không phải tiền thuê đất. Giữa bà Đ và bà V có thỏa thuận trong thời hạn 36 tháng bà V sẽ bán lại 04 thửa đất nêu trên cho Công ty H1 với giá 5.500.000.000 đồng.

Công ty H1 điều Lê T3 đã gửi thông báo 02 lần vào ngày 30-3-2020 và ngày 28-4-2020 đến Công ty L2 và bà V, yêu cầu thực hiện việc chuyển

nhượng lại các thửa đất nêu trên với giá 5.500.000.000 đồng nhưng đến nay họ không thực hiện.

Đối với Hợp đồng cho thuê đất ngày 06-12-2017 và Hợp đồng cho thuê đất ngày 01-02-2018, giữa bà V và Công ty H1 điều Lê T3, bà V cho là không biết, không ký tên thì Công ty H1 điều Lê T3 không xác định được ai ký tên vì công ty gửi hợp đồng cho bà V qua đường bưu chính sau đó chị Nguyễn Thị Thùy L1 là kế toán của Công ty H1 điều Lê T3 đã đến Chi nhánh của Công ty L2 tại ấp S, xã T, huyện C để nhận lại, chị T trực tiếp giao.

Công ty H1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản trên 04 thửa đất nêu trên giữa Công ty H1 và Công ty L2 đã ký kết vào ngày 05-12-2017; buộc bà V thực hiện việc công chứng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho Công ty H1 điều Lê Thảo theo đúng nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất ngày 01-02-2018, với giá 5.500.000.000 đồng.

Công ty H1 có cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G (sau đây viết tắt là Công ty G) do ông Phan Tấn L đại diện theo pháp luật xây một lò sấy trên đất.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2, do chị Trần Thị Đoan T đại diện theo pháp luật trình bày:**

Ngày 05-12-2017, Công ty H1 điều Lê T3 do bà Trần Thị Đ làm chủ có ký hợp đồng bán cho Công ty L2, do chị là Trần Thị Đoan T làm chủ các tài sản, gồm: 3.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng; thiết bị máy móc gồm: 01 lò sấy, 01 lồng phân cỡ, 01 máy chẻ, 01 phòng làm ẩm, 01 bình hạ thế 250 kw và hệ thống điện của toàn bộ nhà máy, các tài sản khác gắn liền trên đất như: Hàng rào, sân bê tông... với giá 4.300.000.000 đồng, là tài sản gắn liền với các thửa đất mà bà Bùi Thị V đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K; bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Văn T1.

Ngày 06-12-2017, Công ty H1 điều Lê T3 do bà Đ làm đại diện có thỏa thuận thuê lại đất và các tài sản gắn liền với 04 thửa đất nêu trên để tiếp tục hoạt động, hai bên có lập biên bản về việc giao đất và tài sản cho thuê, giá cho thuê là 44.000.000 đồng/tháng vì lúc bấy giờ Công ty H1 điều Lê T3 rất khó khăn về tài chính nên bán để thanh toán nợ bên ngoài và thuê lại để tiếp tục duy trì hoạt động của công ty.

Công ty H1 điều Lê T3 thanh toán tiền thuê đến tháng 9 năm 2019, còn nợ từ tháng 10 năm 2019 cho đến nay.

Việc chuyển nhượng đất là có thật, không có việc cho vay tiền, bà Đ khởi kiện cho rằng là hợp đồng vay nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Biên bản thỏa thuận ngày 01-02-2018 do Công ty H1 điều Lê T3 cung cấp, nội dung bà V thỏa thuận sẽ chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 36 tháng là không có thật, bà V không biết và không ký tên.

Công ty L2 không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty H1, không chấp nhận hủy Hợp đồng mua bán tài sản trên đất giữa Công ty H1 và Công ty L2 đã ký kết vào ngày 05-12-2017, không chấp nhận yêu cầu của Công ty H1 điều Lê T3 về việc buộc bà V chuyển nhượng lại đất cho Công ty H1 điều Lê Thảo .

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G, **do ông** Phan Tấn L **đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:**

Ngày 03-12-2019 Công ty G có mua công trình nhà xưởng của Công ty H1 điều Lê Thảo nhưng là tài sản trên thửa đất số 65.

Công ty G có xây dựng 01 lò sấy trên đất bà V đứng tên vì là đất Công ty Hạt điều Lê T3 để trồng, Công ty hạt điều Lê T3 không còn khả năng hoạt động nên cho Công ty G xây, không lấy tiền thuê đất, chỉ để có người trông coi tài sản cho Công ty Hạt điều Lê Thảo .

Giữa Công ty H1 điều Lê T3 và Công ty G có thỏa thuận là nếu phần đất này có tranh chấp thì Công ty G sẽ tháo dỡ, di dời đi.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Tấn L là bà Trần Thị H thống nhất theo ý kiến của ông L.*

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, **do ông** Trần Hoàng P1 **là người đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:**

Vào ngày 10-6-2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, tại Chi nhánh T có cho anh Trần Thế Q1 vay 4.000.000.000 đồng, theo hợp đồng cho vay số 0367/TN1/20NH, sau đó anh Q1 đã trả nợ xong.

Đến ngày 23-8-2022, Ngân hàng cho anh Trần Thế Q1 vay 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số 0419/TN1/22NH, tài sản thế chấp để đảm bảo cho Hợp đồng vay là 04 thửa đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng bà Bùi Thị V đứng tên, gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS06970 ngày 25-01-2018.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS06989 ngày 02-02-2018.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS06955 ngày 25-01-2018.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS06956 ngày 25-01-2018.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0149/TC-VCBTN1-19 ngày 30-5-2019, và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp được ký kết

ngày 21-7-2021, có đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh huyện C vào ngày 30-5-2019.

Khoản vay của anh Trần Thế Q1 đang thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng theo hợp đồng nên Ngân hàng tiếp tục thực hiện.

Để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng, yêu cầu Tòa án phải xem xét nghĩa vụ trả nợ của anh Q1 trước khi thực hiện các quyết định khác của Tòa án.

**- Về yêu cầu giám định chữ ký:**

+ Chị Trần Thị Đoan T cung cấp cho Tòa án 01 “Hợp đồng mua bán” ghi ngày 05-12-2017, nội dung Công ty Hạt điều Lê T3 bán cho Công ty L2 tài sản gắn liền với các thửa đất, gồm: Thửa 169, tờ bản đồ số 12; thửa 53, 22, 21, tờ bản đồ số 2 như đã nêu trên. Tài sản mua bán là: 3.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng; thiết bị máy móc, gồm: 01 lò sấy, 01 lồng phân cỡ, 01 máy chẻ, 01 phòng làm ẩm, 01 bình hạ thế 250 kw và hệ thống điện của toàn bộ nhà máy, các tài sản khác gắn liền trên đất như: Hàng rào, sân bê tông..., với giá 4.300.000.000 đồng. Hợp đồng do bà Đ ký đại diện bên bán là Công ty Hạt điều Lê T3; chị T ký đại diện bên mua là Công ty L2. Phía dưới hợp đồng bà Đ có ghi “Tôi Trần Thị Đ đã nhận đủ tiền”, ký tên và ghi họ tên Trần Thị Đ. Bà Đ cho rằng không ký tên vào văn bản này nên yêu cầu Tòa án trung cầu giám định.

+ Bà Trần Thị Đ cung cấp cho Tòa án 02 “Hợp đồng cho thuê đất” về việc thỏa thuận giữa bà Trần Thị Đ và bà Bùi Thị V, trong đó gồm 01 hợp đồng ghi ngày 06-12-2017 và 01 hợp đồng ghi ngày 01-02-2018, nội dung giống nhau là: Bà V cho Công ty H1 thuê 04 thửa đất, gồm: Thửa 169, tờ bản đồ số 12; thửa 53, 22, 21, tờ bản đồ số 2 như đã nêu trên với giá 44.000.000 đồng/1 tháng. Tại mục ghi *Phần thỏa thuận khác* trong hợp đồng có ghi: Bên A (bên bà V) đồng ý bán lại cho bên B (Công ty H1 điều Lê T3 do bà Đ đại diện theo pháp luật) với giá 5.500.000.000 đồng sau 36 tháng, nếu bên B không trả tiền thuê sau 03 tháng thì các thỏa thuận thuê và thỏa thuận bán lại đất sẽ mất hiệu lực.

+ Bà V xác định không ký và không có thỏa thuận bằng 02 hợp đồng này. Việc cho thuê đất là ký bằng 01 hợp đồng khác, giao cho bà Đào g.

Bà Đ yêu cầu Tòa án trung cầu giám định các văn bản nêu trên

*Kết luận giám định số 713/KL-KTHS ngày 28-5-2023, của Phòng K1, Công an tỉnh T, kết luận:*

+ Chữ ký và chữ viết mang tên Trần Thị Đ trong “Hợp đồng mua bán” ghi ngày 05-12-2017 là do bà Đ viết ra.

+ Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Bùi Thị V trong “Hợp đồng cho thuê đất” ghi ngày 06-12-2017 và “Hợp đồng cho thuê đất” ghi ngày 01-02-2018, có phải do bà V viết ra hay không.

Các bên đương sự không yêu cầu giám định tiếp theo.

**- Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với bà Bùi Thị V về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty H1 đối với bà Bùi Thị V về việc buộc bà V thực hiện việc công chứng chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp cho Công ty H1 theo “Hợp đồng cho thuê đất” ghi ngày 01-02-2018.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty H1 điều Lê T3 về việc hủy “Hợp đồng mua bán” được ký kết ngày 05-12-2017, giữa Công ty H1 và Công ty L2.

Về chi phí tố tụng khác:

+ Bà Trần Thị Đ phải chịu 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

+ Công ty H1 điều Lê T3 phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận đã nộp xong.

+ Bà Trần Thị Đ phải chịu 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí giám định, ghi nhận đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Đào P2 chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

+ Công ty H1 điều Lê T3 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

**- Yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự:**

+ Ngày 13-11-2023, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

+ Ngày 13-11-2023, Công ty H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty H1 điều Lê Thảo .

+ Ngày 14-11-2023, ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D do anh Phạm Đình B đại diện theo uỷ quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà D và bà V công chứng số 2536 quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-12-2017, tại Phòng C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

**- Tại phiên tòa phúc thẩm:** Những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K; ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D và Công ty H1 điều Lê T3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (V1) là ông Trần Hoàng P1 vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông P1.

[2] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K; ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn H1 còn trong thời hạn và hợp lệ theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K; ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D, cho bà Bùi Thị V, thấy rằng:

Việc ký kết giữa hai bên là tự nguyện, chữ ký và nội dung trong hợp đồng các bên đã thừa nhận, về trình tự, thủ tục đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai và Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự.

Bà Đ cho rằng là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày đã nhận tiền vay 5.500.000.000 đồng bằng tiền mặt, trong đó có 1.380.000.000 đồng nhận để giao cho ông T1, bà D, số tiền vay này được chứng minh bằng giấy vay tiền, không nhớ ngày tháng, số tiền vay là 5.500.000.000 đồng, trong đó có thỏa thuận về lãi suất, thỏa thuận về việc hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng đất và thời hạn bà V cho chuộc lại đất, giấy lập 01 bản do chị T (con bà Vạn g1) nhưng chị T không thừa nhận, bà Đ không có chứng cứ chứng minh có giấy vay này.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà V nhưng đã ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và đã có lời khai thừa nhận đã nhận 1.380.000.000 đồng, nội dung là nhận để giao đất cho bà Đ,

ông K, xác định quyền sử dụng đất là của bà Đ, ông K và việc ký chuyển nhượng đất cho bà V là ký theo yêu cầu của bà Đ, ông K.

**[4]** Về việc giao nhận tiền, các bên khai không thống nhất:

Bà Đ khai: Đã nhận tổng cộng 5.500.000.000 đồng tiền vay, gồm nhận tiền mặt 4.800.000.000 đồng, trừ số tiền bà Trần Thị H nợ chị T 700.000.000 đồng.

Bên bà V khai: Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã trả cho ông T1, bà D 1.380.000.000 đồng; trả cho bà H 510.000.000 đồng; bà V đã trả cho bà Đ và bà H 02 lần tại nhà bà V vào lúc bà Đ ký tên vào hợp đồng mua bán tài sản và vào lúc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, với số tiền 5.020.000.000 đồng; bà V giao cho bà H 500.000.000 đồng vì bà Đ cho bà H. Tổng cộng bà V và chị T khai đã thanh toán cho bà H và bà Đ 7.410.000.000 đồng, chị T giữ lại 90.000.000 đồng để nộp thuế, sau khi nộp xong, phần tiền còn dư chị đã trả cho bà H.

Tuy bà Đ chỉ thừa nhận 5.500.000.000 đồng nhưng căn cứ vào các hợp đồng hai bên đã ký kết thể hiện bà V đã thanh toán cho bà Đ các khoản gồm: 4.300.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán tài sản trên đất mà bà Đ ghi “*đã nhận đủ tiền*” và ký tên; 720.000.000 đồng ghi trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ, ông K và bà V; 700.000.000 đồng bà H thừa nhận đã trừ vào số tiền bà H nợ chị T; 1.380.000.000 đồng trả cho ông T1, bà D, ông T1, bà D đã thừa nhận đã nhận đủ tiền. Tổng cộng là 7.100.000.000 đồng.

Bà V, chị T cho rằng đã giao tổng cộng 7.500.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà Đ không thừa nhận.

Việc giao nhận tiền, cản trừ giữa các bên không rõ ràng, bà V và chị T xác định giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng, có chứng cứ đã trả 7.100.000.000 đồng nên bà V phải trả tiếp 400.000.000 đồng. Tuy rằng bà Đ không yêu cầu trả tiền thêm nhưng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là yêu cầu lớn hơn nên phải chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không đúng.

**[5]** Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ cho rằng số tiền ký nhận theo hợp đồng mua bán tài sản trên đất 4.300.000.000 đồng là ký cho một giao dịch khác nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà V và chị T không thừa nhận.

**[6]** Bà Đ cho rằng bà V cho chuộc lại đất trong thời hạn 36 tháng và bà Đ trả lại 5.500.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thuê đất là không có căn cứ vì theo Kết luận giám định số 713/KL-KTHS ngày 28-5-2023, của Phòng K1, Công an tỉnh T là không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Bùi Thị V trong Hợp đồng cho thuê đất ngày 06-12-2017 và Hợp đồng cho thuê đất

ngày 01-02-2018 có phải do bà V viết ra hay không, các bên đương sự không yêu cầu giám định tiếp theo.

[7] Chị T cho rằng việc cho thuê đất được ký kết bằng hợp đồng khác không phải là 02 hợp đồng ngày 06-12-2017 và ngày 01-02-2018 do bà Đ cung cấp nhưng không cung cấp được hợp đồng này. Tuy nhiên, giữa Công ty L2 (bên giao tài sản cho thuê) do chị T đại diện và Công ty H1 (bên nhận tài sản cho thuê) do bà Đ đại diện đã ký kết “Biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất cho thuê” ghi ngày 06-12-2017.

Số tiền 44.000.000 đồng hàng tháng bà Đ chuyển vào tài khoản của chị T và công ty của chị T, bên bà Đ cho là tiền lãi nhưng không có chứng cứ chứng minh, theo nội dung sao lục chứng từ chuyển khoản do ngân hàng cung cấp thì lý do thực hiện giao dịch là *Thanh toán tiền theo hợp đồng của Công ty H1 với bà* Bùi Thị V, Trần Thị Doan T, không có nội dung nào ghi là trả tiền lãi.

Vì vậy, việc bà Đ thuê lại đất và tài sản trên đất; trả tiền thuê là có căn cứ.

[8] Việc chị T với tư cách cá nhân và với tư cách đại diện theo pháp luật của Công ty L2 thực hiện các giao dịch thay bà V và được sở hữu tài sản trên đất là do bà V giao vì họ là mẹ con, vấn đề này không phải là căn cứ để làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận vấn đề này là thiếu sót.

[9] Người đại diện theo ủy quyền của Công ty H1 điều Lê T3 và bà H đại diện cho Công ty G yêu cầu hủy việc mua bán tài sản trên đất để giao tài sản trên đất cho Công ty G vì Công ty H1 điều Lê T3 đã ký hợp đồng cho Công ty G thuê là không có căn cứ vì tài sản đã thuộc về bà V và Công ty L2 của chị T theo hợp đồng mua bán bà Đ đã ký.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm người đại diện của Công ty G khai: Vào ngày 03-12-2019 Công ty G có mua công trình nhà xưởng của Công ty H1 điều Lê Thảo nhưng là tài sản trên thửa đất số 65, không liên quan đến đất bà V đứng tên. Công ty G có xây dựng lò sấy trên đất bà V đứng tên vì là đất Công ty Hạt điều Lê T3 đang quản lý nhưng để trống, Công ty Hạt điều Lê T3 không còn khả năng hoạt động nên cho xây, không lấy tiền thuê đất mà chỉ để có người trông coi tài sản cho Công ty Hạt điều Lê T3, Công ty G thống nhất là nếu phần đất này có tranh chấp thì Công ty G sẽ tháo dỡ, di dời đi.

[10] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà D và Công ty H1 điều Lê Thảo. Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ, ông K. Sửa bản án sơ thẩm về số tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất bà V phải trả cho bà Đ, ông K.

Các giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Đ, ông K; bà D, ông T1 đối với bà V có hiệu lực pháp luật; hợp đồng mua bán tài sản trên đất giữa Công ty H1 và Công ty L2 có hiệu lực pháp luật; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị V và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án, giữa bà V và Ngân hàng không tranh chấp nên ghi nhận.

**[11]** Vì dmin\\Downloads\\7" \o "đại" đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà D và Công ty H1 điều Lê T3 là có căn cứ nhưng đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Đ, ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa đúng.

**[12]** Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà Đ, ông T1, bà D về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là đúng nhưng không định đoạt về các giao dịch dân sự đang tranh chấp và những vấn đề có liên quan là thiếu sót. Cần phải sửa bản án sơ thẩm, tuyên lại cho đầy đủ.

**[13]** Do sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền của bà V, lẽ ra phải sửa phần án phí sơ thẩm đối với bà V nhưng bà V là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12, 13 của i"Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

**[14]** Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà Dung Công ty H1 điều Lê T3 không được Tòa án chấp nhận nên họ phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của i"Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14.

Yêu cầu kháng cáo của bà Đ, ông K được chấp nhận một phần, phải sửa bản án sơ thẩm nên không phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của i"Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 của Luật Đất đai; Điều 12, 13, khoản 1 Điều 26, khoản 1 khoản 2 Điều 29 của i"Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

**1.** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với bà Bùi Thị V về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2524, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-12-2017, nội dung: Bà Trần Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V 02 thửa đất, gồm:

+ 1.390,6 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 22, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06500 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên.

Đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06955 ngày 25-01-2018.

+ 911 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 53, tờ bản đồ 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06501 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên.

Đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06956 ngày 25-01-2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2525, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-12-2017, nội dung: Bà Trần Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V 781 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 169, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06502 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Trần Thị Đ đứng tên.

Đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06989 ngày 02-02-2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng C, Tây Ninh công chứng số 2536, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-12-2017, nội dung: Bà Huỳnh Thị D và chồng là ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị V 1.306,2 m<sup>2</sup> đất ở và đất trồng cây lâu năm, thửa 21, tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy CS06294 ngày 14-8-2017, do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, bà Huỳnh Thị D, ông Nguyễn Văn T1 đứng tên.

Đã sang tên cho bà Bùi Thị V đứng Giấy chứng nhận sổ vào sổ cấp giấy CS06970 ngày 25-01-2018.

4.2. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật.

4.3. Bà Bùi Thị V được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên. Đất hiện bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K đang quản lý, bà Đ và ông K phải giao cho bà Bùi Thị V.

4.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 đối với bà Bùi Thị V về việc buộc bà V thực hiện việc công chứng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 theo “Hợp đồng cho thuê đất” ghi ngày 06-12-2017 và “Hợp đồng cho thuê đất” ghi ngày 01-02-2018.

4.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng mua bán” ghi ngày 05-12-2017, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2.

4.6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất theo “Hợp đồng mua bán” ghi ngày 05-12-2017, gồm: 3.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng; thiết bị máy móc, gồm: 01 lò sấy, 01 lồng phân cỡ, 01 máy chế, 01 phòng làm ẩm, 01 bình hạ thế 250 kw và hệ thống điện của toàn bộ nhà máy, các tài sản khác gắn liền trên đất như: Hàng rào, sân bê tông...

4.7. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G phải di dời xử lý toàn bộ tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên G ra khỏi khu đất để bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn K giao đất cho bà Bùi Thị V và giao tài sản trên đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2.

4.8. Ghi nhận bà Bùi Thị V không tranh chấp về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L2 được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất mà bà Bùi Thị V nhận chuyển nhượng.

4.9. Buộc bà Bùi Thị V phải thanh toán cho bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo các hợp đồng nêu trên.

Kể từ ngày bà Đ, ông K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà V chưa giao trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bà V còn phải trả cho bà Đ, ông K tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4.10. Ghi nhận Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và bà Bùi Thị V không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất số 0149/TC-VCBTN1-19 ngày 30-5-2019, và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp được ký kết ngày 21-7-2021, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, tại Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và bên thế chấp là bà Bùi Thị V.

#### 4.11. Về chi phí tố tụng khác:

- Bà Trần Thị Đ phải chịu 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận đã nộp xong.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận đã nộp xong.

- Bà Trần Thị Đ phải chịu 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí giám định. Ghi nhận đã nộp xong.

#### 4.12. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Đào P2 chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006715 ngày 11-02-2020; 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0017300 ngày 13-4-2022; 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008537 ngày 16-11-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007554 ngày 06-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Bùi Thị V được miễn.

#### 5. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008586 ngày 27-11-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008549 ngày 21-11-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn K không phải chịu.

**6.** 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 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TTN;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục huyện Châu Thành ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Đặng Thị Đồng**