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

Bản án số: 174/2024/DS-PT
Ngày: 12-4-2024
"Đòi tài sản quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Ông Hồ Văn Cường;

2 Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan, 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 Thuỷ Tiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 460/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 464/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Hồng T, năm 1982; Địa chỉ: Số A, hẻm A, đường H, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: E, Khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 04-4-2024, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ vào sổ công chứng số 1507, quyển số 08/2024. TP/CC-SCC/HĐGD).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H; sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ B, hẻm F, đường H, Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Anh Huỳnh Văn Â, sinh năm 1969; Địa chỉ: A hẻm H, đường Cách mạng tháng 8, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 11-5-2023, do Văn phòng C1 vào sổ công chứng số 002696, quyển số 06/2023. TP/CC-SCC/HĐGD).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập: Anh Phạm Nguyễn H1, sinh năm 1985; địa chỉ Tổ B, hẻm F, đường H, Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho anh H1*:* Anh Huỳnh Văn Â, sinh năm 1969; Địa chỉ: A hẻm H, đường Cách mạng tháng 8, Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 30-6-2023, được UBND phường H chứng thực vào sổ số 112. Quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD); có mặt.

2. Anh Nguyễn Thành C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Văn phòng C2; Địa chỉ 313 P, Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyễn H1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 06-3-2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn anh Phạm Hồng T trình bày:

Ngày 18-3-2022, anh T nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Thành C phần đất diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, tại hẻm F, Khu phố E, Phường A, thành phố T, giá 1.200.000.000 đồng; các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H2, số C, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-3-2022. Đến ngày 27-4-2023, anh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 771344. Tuy nhiên, khi anh C bàn giao nhà đất cho anh T thì bà Nguyễn Thị Lệ H (mẹ anh Phạm Nguyễn H1) ngang nhiên chiếm giữ và không chịu trả lại nhà đất cho anh T.

Anh T biết được diện tích nhà đất trên anh Công nhận chuyển nhượng của anh H1 vào ngày 27-10-2021, giá 850.000.000 đồng; các bên đã thực hiện hợp đồng CNQSDĐ đúng theo quy định pháp luật. Vì để tạo điều kiện cho anh H1 tìm nơi ở mới, nên trong ngày anh H1 ký hợp đồng thuê nhà đất của anh C thời hạn 02 tháng, giá thuê nhà 2.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 27-10-2021. Sau

khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, anh H1 không ở nhà này; sau đó, anh C biết được bà H vào ở nhà đất này.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu bà H có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân của bà H và trả lại nhà đất cho anh T.

Anh T không đồng ý yêu cầu độc lập của anh Phạm Nguyễn H1.

Theo nội dung bản tự khai của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Huỳnh Văn Â là người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Bà H là mẹ của anh Phạm Nguyễn H1, nguồn gốc nhà đất là của bà H tặng cho anh H1, nhưng bà H vẫn sống cùng nhà với anh Phạm Nguyễn H1.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, vì anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh C vào ngày 27-10-2021 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay có thế chấp tài sản. Hiện nay, bà không còn tài sản nhà đất nào khác.

Bà H thống nhất yêu cầu độc lập của anh H1 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh C với anh H1.

Theo nội dung đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyễn H1 và ông Huỳnh Văn Â là người người đại diện hợp pháp của anh H1, trình bày:

Khoảng tháng 3/2021, anh H1 có vay 650.000.0000 đồng của chị O và vay của chị Q (bạn chị O) 50.000.000 đồng. Khi vay chị O yêu cầu anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị O và được công chứng.

Tháng 10/2021, chị O yêu cầu anh H1 trả số tiền gốc và lãi là 750.000.000 đồng, do anh H1 không có tiền trả nợ nên đến dịch vụ cầm đồ "CÔNG NGUYỄN VĂN RỐP" của anh Nguyễn Thành C để anh H1 vay của anh C số tiền 750.000.000 đồng, điều kiện anh H1 phải ký hợp đồng cầm cố tài sản nhà đất để vay 850.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển QSDĐ cho anh C.

Ngày 27-10-2021, anh H1, anh C, chị O đến Văn phòng công chứng Trần Tất D thực hiện ký 03 hợp đồng, cụ thể:

+ Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Phạm Nguyễn H1 với Nguyễn Thành C, nội dung: "… Tôi đồng ý cầm cố tài sản do tôi làm chủ cho dịch vụ cầm đồ CÔNG NGUYỄN VĂN RỐP: Nhà cấp 4 trên đất (vách tường. mái lợp tole) và quyền sử dụng đất diện tích 141,20m^2 thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS04720, cấp ngày 04-7-2016. Số tiền cầm cố: 850.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm năm mươi triệu đồng); lãi suất: thỏa thuận; Thời hạn cầm cố 02 tháng (60 ngày),…nếu trễ quá 15 ngày mà các bên cầm cố không đến nộp lãi hoặc không chuộc lại tài sản thì bên nhận cầm cố được quyền thanh lý tài sản mà không bị cản trở với bất cứ lý do gì…". Hợp đồng trên không có công chứng.

+ Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa anh Phạm Nguyễn H1 với chị Huỳnh Đặng Kiều O1, đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng C2, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, đã được lời chứng của Công chứng viên công chứng số 3964 ngày 27-10-2021.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Phạm Nguyễn H1 với anh Nguyễn Thành C đã được Văn phòng C2 vào sổ công chứng số 3965, quyển số 10/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-10-2021 đối với phần đất có diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng.

Sau khi các bên ký kết các hợp đồng nêu trên, thì anh C đã chuyển vào tài khoản của chị O1 750.000.000 đồng để anh C trả nợ thay cho anh H1, riêng số tiền còn lại 100.000.000 đồng anh C trừ vào tiền nợ lãi.

Do anh H1 không có tiền thanh toán nợ cho anh C nên anh C đã tự sang tên cho anh C đứng tên giấy CNQSDĐ. Sau đó, anh H1 có liên hệ với anh C để xin trả số tiền nợ vay 750.000.000 đồng và sang tên lại QSDĐ, nhưng anh C không đồng ý.

Do anh H1 không hiểu biết pháp luật đã làm theo chỉ dẫn của bà H3 là người môi giới mượn tiền và anh C. Qua tìm hiểu thì anh H1 biết được anh C, chị H3, chị O1 đã lừa dối anh để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm che giấu cho việc vay tài sản có cầm cố. Thực tế anh H1 không chuyển nhượng QSDĐ cho anh C, vì trên đất có xây dựng 01 căn nhà kiên cố và anh H1 cùng bà H vẫn đang sinh sống, quản lý và sử dụng từ trước đến nay.

Nay anh H1 khởi kiện có yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do Văn phòng C2 công chứng số 3965, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 27-10-2021, giữa anh Phạm Nguyễn H1 với anh Nguyễn Thành C đối phần đất có diện tích 141,20 m^2, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 36, tại Khu phố E, Phường A, thành phố T là hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng cầm cố và vay tài sản; anh H1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, đồng ý trả lại cho anh C số tiền đã nhận 850.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 27-10-2021 đến ngày xét xử.

Người đại diện hợp pháp của anh H1 thừa nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 27-10-2021 giữa anh H1 với anh C và giấy nhận tiền ghi ngày 27-10-2021 là chữ viết và ký tên của anh H1.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh Nguyễn Thành C trình bày:

Anh C không đồng ý với ý kiến của bà H, không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Phạm Nguyễn H1, vì ngày 27-10-2023, anh H1 là người tự đến tiệm cầm đồ của anh để thực hiện vay tiền có cầm cố thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận QSDĐ (bản photo), chính anh H1 là người ký tên vào giấy nhận đủ số tiền 850.000.000 đồng, giao dịch chuyển nhượng đất và vay tiền là hai giao

dịch hoàn toàn khác nhau, nhưng số tiền trong hợp đồng cầm cố anh không khởi kiện.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và anh H1 thì đây là hợp đồng có thật, không phải là hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng vay, nguyên nhân vì anh nhận chuyển nhượng đất của anh H1 là mua sang tay từ bà O1 sang cho anh vào ngày 27-10-2021 tại Văn phòng C2, anh H1 và chị O1 đã ký văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà các bên đã thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trước đó; sau đó anh H1 thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên, bên chuyển nhượng là anh Phạm Nguyễn H1 và bên nhận chuyển nhượng là anh, giá tiền chuyển nhượng 850.000.000 đồng, các bên đã giao nhận đủ tiền là đúng với giá thực tế đã sang nhượng. Anh H1 cho rằng anh không am hiểu pháp luật, bị ép buộc là không đúng; vì anh H1 đã ghi trong hợp đồng trước Công chứng viên là *"Tôi đã đọc và đồng ý"*. Sau khi giao nhà đất cho anh C, anh H1 đã ký hợp đồng thuê lại nhà đất của anh C cùng trong ngày, thời hạn thuê 02 tháng, giá thuê nhà 2.000.000 đồng/tháng; lý do anh cho anh H1 thuê ở trong thời gian tìm chỗ ở mới và để cho mẹ của anh H1 là bà H dưỡng bệnh tim. Bà H và anh H1 cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho anh C là không đúng. Anh xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và anh H1 là có thật, không phải hợp đồng vay, có giao nhận tiền, có giao nhận tài sản và ký hợp đồng thuê nhà. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, anh H1 đã cố tình né tránh không thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất cho anh C, sự việc được chính quyền địa phương mời làm việc nhưng anh H1 vắng mặt. Do đó, anh C không đồng ý yêu cầu của anh H1, hiện nhà đất trên anh đã chuyển nhượng cho anh T đúng quy định pháp luật.

Đối với bà H không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất, không có giao dịch gì, nên bà H là người chiếm giữ tài sản trái pháp luật, nên phải trả nhà đất lại cho chủ sở hữu hợp pháp.

Đối với hợp đồng thuê nhà giữa anh và anh H1 đã hết thời hạn thuê nhà trong hợp đồng đã ký kết; anh H1 không giao trả nhà và di dời tài sản là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, nhưng anh C không yêu cầu anh H1 phải trả lại cho anh số tiền thuê nhà còn nợ kể từ ngày kết thúc hợp đồng.

Nay anh C đề nghị buộc bà H và anh H1 di dời ra khỏi nhà đã thuê của anh C, giao trả nhà đất cho anh T.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Đòi tài sản" của anh Phạm Hồng T đối với bà Nguyễn Thị Lệ H.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H và anh Phạm Nguyễn H1 phải di dời tài sản, trả lại nhà đất diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, tại hẻm F, Khu phố E, Phường A, thành phố T cho anh Phạm Hồng T.

Bà H, anh H1 được quyền lưu cư trong thời gian 06 (Sáu) tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H1 yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa anh H1 và anh C vào ngày 27-10-2021 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C2, số công chứng 3965, quyển số 10/2021.TP/CC-SCC/HĐGD là giả cách che đậy hợp đồng vay và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

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

Ngày 20-9-2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nguyễn H1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H1.

Ngày 04-10-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 04-10-2023; đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng: sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho anh Phạm Nguyễn H1 trình bày: anh H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà, trình bày: giữ nguyên kháng nghị.

***- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Nguyễn H1; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 04-10-2023; sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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 đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Tại phiên toà phúc thẩm, anh Nguyễn Văn T1 là người đại diện hợp pháp cho anh T cung cấp bản "Phụ lục hợp đồng", thể hiện việc anh C có chuyển nhượng cho anh T căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất tranh chấp; xét thấy, anh T1 thừa nhận bản "Phụ lục hợp đồng" này được anh C và anh T lập sau khi chuyển nhượng, không được đính kèm ngay cùng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng nên chỉ có giá trị chứng minh giữa anh C và anh T. Ngoài ra, tại phiên phúc thẩm anh C cung cấp "Đơn xin xác nhận có nhà ở hợp pháp" của anh Phạm Hồng T để xin lập hộ khẩu, thể hiện anh T có nhà tại tổ B, Khu phố E, Phường A, thành phố T, với diện tích căn nhà đã xây dựng là 104,97 m^2 nhưng không thể hiện căn nhà này có phải là nhà đất đang tranh chấp không; đồng thời, nhà đất đang tranh chấp này chưa được công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên chứng cứ này là chưa phù hợp.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Nguyễn H1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H1, nhận thấy:

Anh Nguyễn Thành C và anh Phạm Nguyễn H1 thống nhất trình bày, anh H1 có nhu cầu vay nên đến dịch vụ cầm đồ của anh C cầm cố tài sản là nhà đất diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, tại hẻm F, Khu phố E, Phường A, thành phố T, để vay số tiền 850.000.000 đồng. Trong cùng ngày 27-10-2021, anh H1, anh C ký kết 03 hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất này gồm: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa anh H1 với anh C, nội dung: "… Tôi đồng ý cầm cố tài sản do tôi làm chủ cho Dịch vụ cầm đồ CÔNG NGUYỄN VĂN RỐP….. số tiền cầm cố: 850.000.000 đồng …"; thời hạn 02 tháng, lãi suất thoả thuận; hợp đồng không công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H1 với anh C, được công chứng, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh C với anh H1, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng; nhưng ngày 02-12-2021 anh C được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ này. Đến ngày 18-3-2022, anh C chuyển nhượng đất này cho anh T, giá 1.200.000.000 đồng; ngày 27-4-2023 anh T được cấp Giấy CNQSDĐ này.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh C với anh H1 được xác lập cùng thời điểm với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 141,20m^2 đất này, thuộc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36 để anh H1 vay của anh C số tiền 850.000.000 đồng là phù hợp với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và thấp hơn giá thị trường (1.158.058.272 đồng). Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà cấp 4, công trình phụ và tài sản trên đất. Từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đến khi phát sinh tranh chấp, bà H và anh H1 vẫn là người quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp. Anh Công trình bày hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng cầm cố QSDĐ là khác nhau, số tiền 850.000.000 đồng là hai khoản tiền khác nhau nhưng anh C không cung cấp được chứng cứ chứng minh; do đó, có căn cứ xác định hai khoản tiền này là một; việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 27-10-2021

giữa anh H1 với anh C là giao dịch giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

3. Đối với số tiền anh H1 đã vay của anh C:

3.1. Xét số tiền vay nợ gốc: Người đại diện hợp pháp cho anh anh H1 xác định, theo hợp đồng cầm cố tài sản giữa Phạm Nguyễn H1 với Nguyễn Thành C ghi ngày 27-10-2021, anh H1 vay của anh C số tiền 850.000.000 đồng, lãi suất vay thoả thuận; anh C chỉ đưa 750.000.000 đồng và giữ lại 100.000.000 đồng để trừ vào tiền nợ lãi, nhưng anh H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh và anh C không thừa nhận, nên có căn cứ xác định anh H1 vay của anh C số tiền 850.000.000 đồng.

3.2. Đối với số tiền lãi suất vay:

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của anh H1 trình bày, anh H1 vay tiền của anh C với mức lãi suất theo thoả thuận, nay anh H1 đồng ý trả số tiền vay nợ gốc và yêu cầu tính tiền lãi vay theo mức lãi suất quy định của pháp luật là 1,1%/tháng tính từ ngày vay tiền đến nay. Riêng anh C không thừa nhận việc cho anh H1 vay tiền. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong hợp đồng cầm cố tài sản ngày 27-10-2021 không xác định rõ lãi suất vay, tại phiên tòa các bên cũng không thống nhất được số tiền lãi do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của anh H1 trình bày anh H1 đồng ý trả cho anh C lãi suất 1,1%/tháng; nhận thấy, việc anh H1 đồng ý trả cho anh C mức lãi suất 1,1%/tháng là có lợi cho anh C nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tiền lãi tính từ ngày 27-10-2021 đến ngày 12-4-2024 là: 02 năm 05 tháng 16 ngày X 850.000.000 X 1,1%/tháng = 271.636.656 đồng.

Tổng cộng anh H1 phải trả cho anh C số tiền: 1.121.636.656 đồng (trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng, tiền lãi là 271.636.656 đồng).

4. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18-3-2022 giữa anh T với anh C:

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27-10-2021 giữa anh H1 với anh C là vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18-3-2022 giữa anh T với anh C cũng bị vô hiệu. Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, vì khi nhận chuyển nhượng QSDĐ này, bà H vẫn ở trên đất và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng không chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và tài sản trên đất; do đó, buộc anh C có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này là 1.200.000.000 đồng theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

5. Xét hợp đồng *thuê quyền sử dụng đất* giữa anh C với anh H1 ngày 27-10-2021. Nhận thấy, do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27-10-2021 giữa

anh H1 với anh C là vô hiệu nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên nên dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này là không có thật nên cũng bị vô hiệu.

6. Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H1; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 04-10-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh H1 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Nguyễn H1;

3. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 04-10-2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sựNghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

5.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất" của anh Phạm Hồng T đối với bà Nguyễn Thị Lệ H, về yêu cầu bà H và anh H1 trả lại nhà đất diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại hẻm F, Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Nguyễn H1, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Nguyễn H1 và anh Nguyễn Thành C được lập tại Văn phòng C2, số công chứng 3965, quyển số 10/2021.TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

5.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Nguyễn H1 và anh Nguyễn Thành C được lập tại Văn phòng C2, công chứng số 3965, quyển số 10/2021-TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 27-10-2021, là vô hiệu;

5.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18-3-2022 giữa anh Phạm Hồng T với anh Nguyễn Thành C được lập tại Văn phòng công chứng

Dương Kim H2, số công chứng 1677, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-3-2022, là vô hiệu;

5.5. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành C với anh Phạm Nguyễn H1 ngày 27-10-2021 là vô hiệu;

5.6. Anh Phạm Nguyễn H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 141,20m^2, thửa đất số 389, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, gắn liền với căn nhà cấp 4 và tài sản khác trên đất.

5.7. Buộc anh Phạm Nguyễn H1 có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho anh Nguyễn Thành C số tiền 1.121.636.656 đồng (trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng, tiền lãi là 271.636.656 đồng).

5.8. Buộc anh Nguyễn Thành C có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho anh Phạm Hồng T số tiền 1.200.000.000 đồng.

5.9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5.10. Các đương sự thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động đất đai cho phù hợp với Quyết định này.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Anh Phạm Hồng T phải chịu 900.000 đồng tiền chi phí tố tụng (Anh T đã nộp chi phí xong).

6.2. Anh Phạm Nguyễn H1 phải chịu: 3.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng (Anh H1 đã nộp chi phí xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Anh Phạm Nguyễn H1 phải chịu 45.649.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002194, ngày 16-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh H1 còn phải nộp 45.349.000 đồng.

7.2. Anh Phạm Hồng T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001817, ngày 07-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7.3. Anh Nguyễn Thành C phải chịu 48.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Nguyễn H1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho anh H1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án

phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002484 ngày 22-9-2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- 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

Nguyễn Quốc Tuấn