

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 116/2025/DS-PT

Ngày: 11-3-2025

Về việc: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu
và hợp đồng vay tài sản*”.

**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 Phạm Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng.

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- 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.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 532/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐ-PT ngày 24/02/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lương Văn N**, sinh năm 1968 và bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà C: Chị **Lương Thị Kim N1**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2023), (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Lý Ngọc H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Nơi cư trú hiện nay: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt – có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông **Trịnh Duy T**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A, đường C, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2023); (vắng mặt).

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

3.1. Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1969; (có mặt).

3.2. Ông **Lương Văn M**, sinh năm 1966; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.3. Ông **Cao Thanh H1**, sinh năm 1973; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4. Bà **Ngô Thị T1**, sinh năm 1976; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.5. Chị **Cao Phước H2**, sinh ngày 22-02-2005 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn H3, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Hồng P, chức vụ: Phó Chủ tịch; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.7. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số B đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện ông **Trần Duy L** (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.8. Văn phòng C3.

Địa chỉ: Số D đường C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật bà **Dương Kim H4** (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.9. Chị **Nguyễn Thị Bích T2**, sinh năm 1982.

3.10. Anh **Nguyễn Tấn H5**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H5 và chị T2 là chị **Nguyễn Thị Ngọc T3**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2023); (vắng mặt ngày 22/7/2024).

3.11. Anh **Nguyễn Viết T4**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của anh T4 là anh **Trần Hoàng N2**, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2023); (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà *Lý Ngọc H*, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 12 năm 2021; quá trình làm việc ông N, bà C và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà C là chị Lương Thị Kim N1 thống nhất trình bày:

Thời gian khoảng tháng 6/2021 do cần vốn làm ăn nên bà Trần Thị D là chị dâu của ông N và bà C có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà thế chấp cho bà Lý Ngọc H vay vốn.

Diện tích thế chấp là 11.623,6 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 09507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 02/7/2021 cho Lương Văn N và bà Phạm Thị C đứng tên. (cấp đổi thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01266 ngày 29/01/2007)

Khi vay bà D, bà H và ông N có lập giấy thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, thời hạn là 30 ngày kể từ ngày 22/6/2021, số tiền vay 200.000.000 đồng do bà D nhận và sử dụng.

Sau đó bà H có cho bà D gia hạn thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 05/7/2021 để bà D trả đủ số tiền 200.000.000 đồng để lấy sổ thế chấp nên cùng ngày này (ngày 05/7/2021) bà H buộc ông N và bà C phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² (phần đất thế chấp) cho bà H, để đảm bảo cho bà D vay tiền; Hợp đồng được chứng thực số 240, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; tuy nhiên thực tế ông N và bà C không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho bà H mà chỉ bảo lãnh cho bà D vay tiền của bà H.

Khi cho vay thì bà H và bà D có thỏa thuận lãi suất hàng tháng là 3.5%/1 tháng, tương đương 7.000.000 đồng/200.000.000 đồng, bà D có trả lãi cho bà H được 15 tháng (từ tháng 7/2021 đến tháng 9/2022) được số tiền 105.000.000 đồng. Từ tháng 10/2022 do không có khả năng nên bà D không tiếp tục đóng lãi cho bà H. Ông N và bà C có liên hệ bà H trả tiền nợ vay của bà D để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H không đồng ý và biết bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 13071 ngày 27/12/2022 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, diện tích 11623,6 m² tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 04/4/2023, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Đến ngày 28/8/2023, anh H5 và chị T2 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Viết T4, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 và anh T4 đã được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN15745 ngày 01/11/2023.

Hiện phần đất này vẫn do ông N, bà C quản lý, sử dụng, trên đất ông bà có trồng cây mỳ, cây cao su. Ngoài ra, cách nay khoảng 20 năm ông N bà C có chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1 và bà Ngô Thị T1 phần đất diện tích 1.000 m², ông H1 bà T1 có cất căn nhà và sinh sống cho đến nay (việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên).

Do đó ông N và bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực số 240, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² giữa bà H, ông N và bà C là vô hiệu do giả tạo vì thực tế ông bà không có chuyển nhượng đất cho bà H mà chỉ bảo lãnh số tiền vay cho bà D.

Ông N và bà C yêu cầu tuyên bố vô hiệu: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh H5, chị T2 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 2048, quyển số 04/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H5, chị T2 và anh T4 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 4190, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023.

Ông N và bà C đồng ý trả cho bà H số tiền bà D đã vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 1,66 %/tháng từ tháng 10/2022 cho đến khi

giải quyết xong vụ án. Đối với số tiền lãi 105.000.000 đồng mà bà D đã đóng cho bà H, việc đóng không có giấy tờ nên nay ông bà không yêu cầu khấu trừ lại.

Quá trình làm việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lý Ngọc H trình bày và tại Bản tự khai ngày 28/8/2023 của bà H thể hiện:

Bà H cho rằng do ông N, bà D có nhu cầu vay tiền nên mới liên hệ bà; Giấy thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 mà phía ông N, bà D cung cấp nội dung hoàn toàn do ông N, bà C tự soạn và đưa cho bà ký tên. Khi đó ông N, bà D muốn vay tiền nên làm giấy cho bà tin tưởng. Thực tế không có thế chấp quyền sử dụng đất. Việc bà cho bà D vay số tiền 200.000.000 đồng ngày 22/6/2021 hoàn toàn không có liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021.

Đến ngày 05/7/2021, do ông N và bà C có nhu cầu chuyển nhượng đất nên có liên hệ bà. Do đó, bà H, ông N và bà C mới ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T để chuyển nhượng phần đất diện tích 11.623,6 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đủ tiền thì ông N, bà C đã bàn giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan để bà thực hiện việc đăng bộ sang tên.

Do bà mua để chuyển nhượng lại lấy tiền chênh lệch nên chưa thực hiện việc đăng bộ sang tên, đến khoảng tháng 12/2022, chưa tìm được người mua nên bà H mới làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 152195, số vào sổ cấp GCN:CS13071 ngày 27/12/2022. Việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N3, bà C là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật không phải là hợp đồng giả tạo như yêu cầu của ông N và bà C.

Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày:

Bà D và chồng là ông Lương Văn M, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; ông Lương Văn N là em ruột của ông M.

Bà quen biết với bà Lý Ngọc H vào khoảng năm 2021, do bà xuống buôn bán trái cây ở chợ N5 xã P, huyện G, bà H là người cho vay tiền góp nên bà có vay và nợ tiền bà H.

Thời gian khoảng tháng 6/2021 bà D có vay của bà H 200.000.000 đồng, để làm tin bà có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà C để thế chấp cho bà H; các bên có làm giấy thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là thế với giá 200.000.000 đồng, thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày 22/6/2021 nhưng bà H có gia hạn cho bà thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 05/7/2021 để bà trả đủ tiền lấy sổ thế chấp. Để làm tin thì bà H có yêu cầu ông N, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thế chấp diện tích 11.623,6 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho bà H. Thực tế ông N, bà C chỉ bảo lãnh cho bà vay tiền, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H; ông N và bà C không có nhận tiền gì từ bà H.

Khi vay, thì bà và bà H thỏa thuận lãi suất 7.000.000 đồng/01 tháng, bà D đã trả cho bà H được 15 tháng tiền lãi đến tháng 10/2022 thì ngưng. Ông N và bà C có yêu cầu trả tiền cho bà H để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H không đồng ý và phát hiện bà H đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà.

Nay ông N, bà C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là vô hiệu thì bà đồng ý vì thực tế ông N bà C không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Bà thống nhất việc ông N, bà C trả thay số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi suất với mức lãi suất là 1,66 %/tháng từ tháng 10/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Đối với số tiền lãi 105.000.000 đồng mà bà D đã đóng cho bà H, việc đóng không có giấy tờ nên nay bà không yêu cầu khấu trừ lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn M trong quá trình giải quyết trình bày:

Ông là chồng của bà D, là anh ruột thứ 8 của ông Lương Văn N. Ông có biết sự việc bà D vay tiền của bà Lý Ngọc H và mượn vợ chồng ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 11.623,6 m² tại xã T, huyện T để thế chấp cho bà H vay tiền, số tiền vay cụ thể ông không rõ. Nay ông thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh H1 trong quá trình giải quyết trình bày:

Năm 1997, ông H1 và vợ là bà Ngô Thị T1 có nhận chuyển nhượng của ông N bà C phần đất diện tích khoảng 1.000 m² nằm trong phần đất diện tích 11.623,6 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh mà các bên đang tranh chấp với giá 05 chỉ vàng 24K 9t8 và 250.000 đồng nhưng do tin tưởng nên hai bên không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông có cất nhà tạm để sinh sống từ thời gian đó, đến năm 2015 ông bà có xây dựng căn nhà tường cấp 4 kiên cố sống cùng con gái là Cao Phước H2 cho đến nay.

Do đó, nay ông N, bà C khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là vô hiệu thì ông đồng ý vì phần đất tranh chấp có 01 phần diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông N và bà C. Từ khi vợ chồng ông sinh sống cho đến nay không ai đến yêu cầu gia đình ông di dời trả lại đất.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông N và bà C không được chấp nhận thì ông không có tranh chấp gì với ông N, bà C trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T1 trong quá trình giải quyết trình bày:

Bà là vợ của anh Cao Thanh H1, bà đang sinh sống với ông H1 và con gái của là cháu Cao Phước H2. Bà thống nhất ý kiến của ông H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Cao Phước H2 trong quá trình giải quyết trình bày: Chị là con của ông H1 và bà T1, chị thống nhất ý kiến của ông H1, bà T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2 và đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Ngọc T3 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Anh H5 và chị T2 nhận chuyển nhượng phần diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với bà H ngày 04/4/2023 là hoàn toàn hợp pháp, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 2048, quyền số 04/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023.

Khi anh H5 và chị T2 mua đất có đi khảo sát thực tế thấy có căn nhà nhưng nằm ngoài đường đi nên bà H nói là căn nhà nằm ngoài phần đất nên anh chị đồng ý mua. Anh H5 chị T2 mua đất với giá 700.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là giá chuyển nhượng thực tế.

Đến ngày 28/8/2023 thì anh H5 và chị T2 đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh Nguyễn Viết T4. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng không ai có ý kiến hay ngăn cản gì. Do đó nay anh H5 và chị T2 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2023 giữa chị Lý Ngọc H và anh H5, chị T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H5, chị T2 với anh T4 là vô hiệu.

Ngày 22/7/2024 chị T3 vắng mặt tại phiên Tòa nhưng có văn bản trình bày ý kiến nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T4 và người đại diện theo ủy quyền anh Trần Hoàng N2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Anh T4 nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 4190, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023.

Khi anh T4 mua đất có đi khảo sát thực tế thấy có căn nhà nằm ngoài phần đất nên anh T4 đồng ý mua với giá 850.000.000 đồng. Giá ghi trong hợp đồng cũng là giá chuyển nhượng thực tế.

Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng không ai có ý kiến hay ngăn cản gì. Sau khi mua thì hai bên có ký biên bản bàn giao đất nhưng do anh T4 ở xa nên không có canh tác đất, đến khi Tòa án triệu tập thì anh T4 mới biết đang tranh chấp. Do đó nay anh T4 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2023 giữa anh H5, chị T2 và anh T4 về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 22/12/2023 anh T4 có yêu cầu độc lập: yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất nền trên cho anh T4 vì anh là người ngay tình khi mua đất và yêu cầu ông N, bà C1, anh H1 và chị T1 di dời trả lại phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh T4.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh T4 xác định giữ nguyên yêu cầu độc lập, tuy nhiên nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, phía anh T4 không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có văn bản thể hiện:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/7/2021 giữa ông N, bà C và bà H thì Ủy ban nhân dân xã T không có ý kiến. Việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021 của Ủy ban nhân dân xã T đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có văn bản trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048 ngày 04/4/2023 giữa bà Lý Ngọc H với anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 là đúng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có văn bản trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4190 ngày 28/8/2023 giữa anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2 với anh Nguyễn Viết T4 là đúng theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C đối với bà Lý Ngọc H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T4 về việc công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh T4 và buộc ông N, bà C, ông H1 và bà T1 di dời tài sản trả lại cho anh quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lương Văn N, bà Phạm Thị C và bà Lý Ngọc H đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048, quyền số 04/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Ngọc H và anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4190, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023 tại Văn phòng C3 giữa anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 và anh Nguyễn Viết T4 đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận cho bà Phạm Thị C và ông Lương Văn N được toàn quyền quản lý sử dụng Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 11.592 m² (diện tích cũ 11.623,6 m²) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông bà có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ yêu cầu của ông N và bà C về việc khấu trừ số tiền lãi là 105.000.000 đồng mà bà D đã đóng cho bà H.

Buộc bà Phạm Thị C và ông Lương Văn N cùng có trách nhiệm trả cho bà Lý Ngọc H tổng tiền là 268.281.000 (Hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm tám mươi một nghìn) đồng. Trong đó tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, tiền lãi vay là 68.281.000 đồng.

Buộc bà Lý Ngọc H có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2 số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích T2 và anh Nguyễn Tấn H5 cùng có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Viết T4 số tiền là 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24 tháng 8 năm 2024 bà Lý Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Ngọc N4 và bà Phạm Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lý Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà H trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N4, bà C là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N4, bà C.

Nguyên đơn ông Lương Ngọc N4 và bà Phạm Thị C không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, vì ông N4, bà C không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và cũng không có nhận tiền của bà H. Ông N4, bà C yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự phúc thẩm; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lý Ngọc H là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích T2, anh Nguyễn Tấn H5 và anh Nguyễn Viết T4 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng người đại diện theo ủy quyền của chị T2, anh H5 là chị Nguyễn Thị Ngọc T3 và người đại diện theo ủy quyền của anh T4 là anh Trần Hoàng N2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lý Ngọc H, thấy rằng:

[2.1] Ngày 05/7/2021 ông N4, bà C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lý Ngọc H để chuyển nhượng phần đất có diện tích là 11.623,6 m², thuộc thửa 61, tờ bản đồ số 49, tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N4 và bà C cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chỉ để bảo lãnh cho bà D vay tiền của bà H số tiền 200.000.000 đồng. Ông N4, bà C có cung cấp giấy thế chấp quyền sử dụng đất, theo giấy thế chấp thể hiện bà Trần Thị D có thể chấp cho bà H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² do ông N4 và bà C đứng tên; bà H, ông N4 và bà D có ký tên xác nhận vào giấy thế chấp. Theo nội dung giấy thế chấp thể hiện: Bà D thế với giá 200.000.000 đồng, thời hạn là 30 ngày kể từ ngày 22/6/2021, lãi suất 01 tháng là 7.000.000 đồng, bà D cam kết mỗi tháng đóng lãi cho bà H. Cũng trong giấy thế chấp thể hiện bà H cho bà D thời hạn 12 tháng kể từ ngày 05/7/2021 để bà D trả đủ tiền 200.000.000 đồng thì lấy sổ thế chấp. Do đó, ông N4 và bà C cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H mà thực tế chỉ là bảo lãnh số tiền vay 200.000.000 đồng của bà D với bà H nên việc ký chuyển

nhượng cùng ngày 05/7/2021, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng (đây là số tiền bà D vay), vợ chồng ông N4 bà C không có nhận tiền gì từ bà H là cơ sở chấp nhận.

[2.2] Bà Lý Ngọc H cho rằng do vợ chồng ông N4 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên liên hệ bà; việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N4 và bà C là hợp pháp, không có việc vay tiền. Tuy nhiên, bà H thừa nhận có ký tên trong giấy thế chấp và thực tế bà D có vay của bà là 200.000.000 đồng; đồng thời từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 05/7/2021 (cũng là ngày bà H cho bà D gia hạn thời hạn vay) đến ngày 29/11/2022 bà H mới làm thủ tục đăng ký biến động. Theo trình bày của bà D thấy rằng bà có thực hiện việc trả lãi cho bà H hàng tháng 7.000.000 đồng đến tháng 10/2022 thì ngưng. Do đó, có căn cứ xác định khi bà D ngưng trả lãi cho bà H thì bà H mới thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H không chứng minh được việc có mua bán nhà đất thực tế, giá ghi trong hợp đồng không tương xứng với giá trị thực tế, ông N4, bà C vẫn đang quản lý sử dụng đất, không ai tranh chấp buộc ông N4 bà C phải bàn giao đất, vậy thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Phần đất tranh chấp diện tích 11.623,6 m² qua đo đạc diện tích thực tế là 11.592 m² trị giá 1.702.239.440 đồng, trên phần đất còn có căn nhà cấp 4 trị giá 166.566.600 đồng, 700 cây cao su và các cây ăn trái khác. Tổng giá trị tài sản là 1.988.951.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Như vậy giá chuyển nhượng giữa bà H và ông N4, bà C thể hiện trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều lần so với giá thực tế. Quá trình làm việc bà H cũng không có văn bản thể hiện giá thực tế chuyển nhượng. Nhận thấy việc bà D có vay tiền của bà H và ông N4, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H để đảm bảo khoản nợ vay của bà D đối với bà H là có thật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N4, bà C và bà H vô hiệu do giả tạo, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N4, bà C với bà H là vô hiệu để giải quyết hợp đồng vay tài sản là có căn cứ.

Từ việc chuyển nhượng QSDĐ diện tích 11.623,6 m² giữa ông N4, bà C với bà H là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 4/4/2023 giữa bà H với anh H5, chị T2 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2023 giữa anh H5, chị T2 với anh T4 không phát sinh hiệu lực nên cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/7/2021; ngày 4/4/2023, ngày 28/8/2023 là có căn cứ và phù hợp quy định tại 117, 124 Bộ luật dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án anh H5, chị T2 và anh T4 không kháng cáo. Bà H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Ngọc H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 22/7/2024 của Tòa nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 131, 407, 427, 463, 465, 466, 468, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự và 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 ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C đối với bà Lý Ngọc H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Ngọc H và anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 và anh Nguyễn Viết T4 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết T4 về việc công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh T4 và buộc ông N, bà C, ông H1 và bà T1 di dời tài sản trả lại cho anh quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 05/7/2021 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lương Văn N, bà Phạm Thị C và bà Lý Ngọc H đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048, quyền số 04/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Ngọc H và anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4190, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2023 tại Văn phòng C3 giữa anh Nguyễn Tấn H5, chị Nguyễn Thị Bích T2 và anh Nguyễn Viết T4 đối với phần đất diện tích 11.623,6 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận cho bà Phạm Thị C và ông Lương Văn N được toàn quyền quản lý sử dụng Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 11.592 m² (diện tích cũ 11.623,6 m²) thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông bà có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ yêu cầu của ông N và bà C về việc khấu trừ số tiền lãi là 105.000.000 đồng mà bà D đã đóng cho bà H.

Buộc bà Phạm Thị C và ông Lương Văn N cùng có trách nhiệm trả cho bà Lý Ngọc H tổng cộng số tiền là 268.281.000 (Hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm tám mươi một nghìn) đồng. Trong đó tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, tiền lãi vay là 68.281.000 đồng.

Buộc bà Lý Ngọc H có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2 số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích T2 và anh Nguyễn Tấn H5 cùng có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Viết T4 số tiền là 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bên thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương

ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí thẩm định giá: Bà Lý Ngọc H có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị C và ông Lương Văn N số tiền 38.500.000 (Ba mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C phải chịu tiền án phí là 13.414.000 (Mười ba triệu bốn trăm mười bốn nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N và bà C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025199 ngày 20/9/2023 là 5.672.000 (Năm triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn) đồng và biên lai thu số 0013422 ngày 05/12/2023 là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Tổng cộng số tiền tạm ứng án phí ông N và bà C đã nộp là 6.272.000 (Sáu triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn) đồng; ông Lương Văn N và bà Phạm Thị C còn phải nộp số tiền là 7.142.000 (Bảy triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Bà Lý Ngọc H phải chịu tiền án phí là 32.300.000 (Ba mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng.

Anh Nguyễn Tấn H5 và chị Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu tiền án phí là 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Anh Nguyễn Viêt T4 phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng khấu số tiền tạm ứng án phí anh T4 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013532 ngày 29/12/2023 là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu nên anh T4 đã nộp xong.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0014394 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM
- VKSNDCC tại TP.HCM
- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Các đương sự.

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

Phạm Ngọc Giàu