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

Bản án số: 92/2023/DS-PT
Ngày: 15-3-2023
V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ;
yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ

**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 Trần Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

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

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

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 516/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố T1, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2023/QĐ-PT, ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1967; cư trú tại: Số 03, hẻm 4, đường Tr, Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; ông V có đơn xin vắng mặt, bà T có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà T:* Bà Lê Thị Th, sinh năm 1966; cư trú tại: Tổ 1B, ấp $T_2$, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản uỷ quyền ngày 08-3-2022); có mặt.

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; cư trú tại: Số 03, hẻm 4, đường Tr, Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

- Ông Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Bé C1, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 28, đường A, phường Th1, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T3, bà C1 có đơn xin vắng mặt.

- Ông Trần Duy L - Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Duy L; địa chỉ: Số 277-279 đường 30/4, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

- Anh Quan Cẩm Tr1, sinh năm 1988;

- Ông Mai Bá Đ, sinh năm 1968;

- Anh Đặng Trần Đ11, sinh năm 1978;

- Bà Lê Thị Th H1, sinh năm 1970;

- Ông Trần Thái H2, sinh năm 1968;

- Bà Đoàn Thị Ng, sinh năm 1959;

- Chị Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1990;

- Anh Lê Thanh P, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại: Số 03, hẻm 4, đường Tr, Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; đều có đơn xin vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Kim T, là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị H, là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 8 năm 2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Th trình bày:* Ngày 13-3-2019, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T nhà, đất có diện tích 510,40 $m^2$ đất, thửa số 9, tờ bản đồ 87, tọa lạc tại Khu phố 4, Phường 1 thành phố T1, trên đất có 02 căn nhà và 09 phòng trọ với giá 2,3 tỷ đồng. Khi thoả thuận chuyển nhượng nhà, đất bà H1 cho biết sổ đỏ đang thế chấp vay tiền tại ngân hàng, nên yêu cầu bà T đặt cọc để có tiền trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ về. Do vậy, ngày 13-3-2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, bà H1 nhờ bạn của mình lấy mẫu và viết hợp đồng đặt cọc giùm, sau đó bà H1, bà T ký nhận với nhau, bà H1 đã nhận cọc số tiền 1,2 tỷ đồng, số tiền còn lại 1,1 tỷ đồng hẹn 24-3-2019 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thanh toán. Chưa đến ngày hẹn, bà H1 trình bày với ông V, bà T sổ đỏ phần đất chuyển nhượng, trước đây bà làm thủ tục cho ông Nguyễn Mạnh T3 đứng tên, do bà nợ số tiền 01 tỷ đồng, thực tế nhà, đất là của bà H1, đến lúc này ông V, bà T mới biết.

Ngày 16-3-2019, bà H1 yêu cầu ông V, bà T đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L để cùng ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả số tiền còn lại 1,1 tỷ đồng. Tại Văn phòng Công chứng có mặt ông T3 (bà Cẩm là vợ ủy quyền cho ông T3), bà H1, ông V, bà T; bà H1 yêu cầu ông V, bà T cho ông T3 biết việc chuyển nhượng đất giá 02 tỷ đồng, ông V, bà T giao trả đủ 1,1 tỷ đồng, ông T3 nhận 01 tỷ đồng; bà H1 nhận 100 triệu đồng, nhưng giá chuyển nhượng trong hợp đồng ghi 01 tỷ đồng. Bà H1 không đồng ý để ông V, bà T cho ông T3 biết bà đã

nhận cọc 1,2 tỷ đồng trước đó. Sau khi thỏa thuận ông V, bà T ghi giấy nhận nợ nội dung ông, bà còn nợ ông T3 900 triệu đồng cho phù hợp số tiền chuyển nhượng giá 02 tỷ, ông V, bà T thắc mắc thì bà H1 giải thích, việc ghi giấy nhận nợ chỉ là hình thức để ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho xong; hơn nữa trong giấy nhận nợ 900 triệu đồng, ông T3 cũng giao cho bà H1 nhận thay. Trong giấy nhận nợ ngày 16-3-2019, ông V, bà T hẹn 06 tháng sau trả 900 triệu đồng và bà H1 giao nhà, đất nhưng thực tế ông V, bà T không còn nợ ông T3. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, ngày 08-4-2019 ông V, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi gần đến hạn 06 tháng theo giấy nhận nợ, ông V, bà T yêu cầu bà H1 giao nhà, đất nhưng bà H1 không đồng ý nên bà T làm đơn gửi Khu phố 4, Phường 1 nhờ giải quyết nhưng không thỏa thuận được. Sau đó, bà H1 khởi kiện ông V, bà T đến Tòa án nhân dân thành phố T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì cho rằng ông V, bà T vi phạm thanh toán số tiền 900 triệu đồng còn lại theo thỏa thuận. Ngày 23-12-2020, Tòa án nhân dân thành phố T1 đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bà H1 kháng cáo, nhưng sau đó rút đơn kháng cáo, rút đơn khởi kiện; Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đình chỉ xét xử phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm.

ông V, bà T yêu cầu bà H1 trả lại diện tích 510,40 $m^2$, thửa  số 9, tờ bản đồ 87 và công trình xây dựng trên đất. ông V, bà T không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H1 về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T3 và bà bé C1 diện tích đất trên.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ngày 16-3-2018, bà có vay của ông Nguyễn Mạnh T3 số tiền 01 tỷ đồng, nên bà cùng với ông T3, bà bé C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 510,40 $m^2$ cho ông T3, bà bé C1 đứng tên để đảm bảo tiền vay, thực tế nhà, đất là tài sản của bà. Do đó, ngày 16-3-2019 bà chuyển nhượng cho ông V, bà T thửa đất trên với giá 02 tỷ đồng; ông V, bà T đặt cọc cho bà số tiền 1,1 tỷ đồng, trong đó trả cho ông T3 01 tỷ đồng, số tiền còn lại 100 triệu đồng chi phí để làm giấy; 900 triệu đồng ông V, bà T thỏa thuận trả cho bà trong thời hạn 6 tháng và trả tiền lãi hàng tháng. Về thủ tục chuyển nhượng, ông T3, bà bé C1 là người ký trong hợp chuyển nhượng với ông V, bà T; việc bà đồng ý cho ông V, bà T làm thủ tục sang tên trước để nhằm mục đích vay tiền ngân hàng, nhưng từ khi ký giấy nhận nợ và sau khi vay tiền ngân hàng ông V, bà T không trả cho bà số tiền 900 triệu đồng và tiền lãi hàng tháng như thỏa thuận.

Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13-3-2019, thể hiện bà nhận số tiền 1,2 tỷ đồng chuyển quyền sử dụng đất trên do bà T yêu cầu bà ký để làm căn cứ vay mượn tiền bên ngoài, thực tế bà không nhận 1,2 tỷ đồng và giữa hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc này sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất giữa bà T với ông T3.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1934, quyển số 5.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-3-2019 giữa ông T3, bà bé C1 với ông V, bà T đối với diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại Khu phố 4, Phường 1,

thành phố T1, tỉnh Tây Ninh. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nếu như Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

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

*Ông Nguyễn Mạnh T3 trình bày:* Bà Nguyễn Thị H có vay của ông số tiền 01 tỷ đồng, để đảm bảo tiền vay giữa ông và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 510,40 $m^2$ cho vợ chồng ông đứng tên, ngày 19-9-2018 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất, nhưng nhà, đất do bà H1 quản lý, sử dụng. Do đó, bà H1 yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà T để có tiền trả nợ cho ông, nên ông đồng ý, còn việc thỏa thuận giá sang nhượng do bà H1 với ông V, bà T thỏa thuận, ông chỉ đến Văn phòng Công chứng Trần Duy L ký hợp đồng và nhận số tiền 01 tỷ đồng bà H1 vay trước đây. Tiền cho vay là của ông, vợ ông bà Cẩm không liên quan.

Bà H1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ ông với ông V, bà T, ông không có ý kiến. Nếu như Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông V, bà T ông cũng không có yêu cầu gì cả.

*Bà Trần Thị bé C1 trình bày:* Bà và ông Nguyễn Mạnh T3 là vợ chồng. Số tiền ông T3 cho bà H1 vay là tài sản riêng của ông T3, không liên quan đến bà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 510,40 $m^2$ với ông V, bà T, bà uỷ quyền cho ông T3 thực hiện, bà thống nhất với ý kiến của ông T3.

*Ông Trần Duy L trình bày:* Ngày 16-3-2019, Văn phòng Công chứng Trần Duy L có nhận hồ sơ yêu cầu công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà bé C1 là bên chuyển nhượng với ông V, bà T là bên nhận chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ và hai bên giao kết ký tên vào hợp đồng, Công chứng viên thực hiện ký chứng nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1934, quyển số 05 ngày 16-3-2019. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự nguyện, không có tranh chấp, khiếu nại; Văn phòng Công chứng Trần Duy L thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, bà H1 khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà Cẩm với ông V, bà T là không có cơ sở, đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Anh Quan Cẩm Tr1 trình bày:* Anh là con trai của bà H1, hiện cư trú tại phòng số 5, dãy nhà trọ do bà H1 quản lý. Anh đề nghị Tòa án xem giải quyết yêu cầu của bà H1 theo quy định pháp luật.

*Ông Mai Bá Đ, ông Đặng Trần Đ1, ông Lê Thanh P, ông Trần Thái H2, bà Lê Thị Th H1, bà Đoàn Thị Ng, bà Nguyễn Ngọc B trình bày:* Các ông, bà là những người thuê phòng trọ với bà H1, khi thuê không làm hợp đồng, không thỏa thuận thời hạn thuê, ở tháng nào trả tiền thuê tháng đó; các ông, bà đồng ý di dời trong trường hợp đổi chủ nhà trọ, yêu cầu giải quyết quyền lưu cư theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2022/DS-ST, ngày 17 tháng 11 năm 2022,*

*của Toà án nhân dân thành phố T1, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị H giao quyền sử dụng đất diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, cùng các tài sản gắn liền với đất tọa lạc Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 373454 có số vào sổ cấp GCN CS08240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-4-2019 cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị H, anh Quan Cẩm Tr1, ông Mai Bá Đ, ông Đặng Trần Đ1, bà Lê Thị Th H1, ông Trần Thái H2, bà Đoàn Thị Ng, bà Nguyễn Ngọc B, ông Lê Thanh P được lưu cư tại địa chỉ số 03, hẻm 4, đường Tr, trong thời hạn 03 tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1934, quyển số 5.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16-3-2019 giữa ông Nguyễn Mạnh T3 và bà Trần Thị bé C1 với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T đối với diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, tọa lạc Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1934 ký ngày 16-3-2019 giữa ông Nguyễn Mạnh T3 và bà Trần Thị bé C1 với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T tiếp tục lưu thông.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 30-11-2022, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T kháng cáo không đồng ý trả cho bà H1 số tiền 900 triệu đồng, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà H1 giao nhà, đất cho ông, bà và ông, bà không phải trả cho bà H1 số tiền 900 triệu đồng.

Ngày 01-12-2022, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận phản tố của bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16-3-2019 giữa ông T3, bà Cẩm với ông V, bà T đối với diện tích đất 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, tọa lạc Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện bà T trình bày, theo hợp đồng đặt cọc ngày 13-3-2019, bà T nhận chuyển nhượng nhà, đất với bà H1 giá 2,3 tỷ đồng; bà T đã đặt cọc trước số tiền 1,2 tỷ đồng; ngày 16-3-2019, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T, ông V tiếp tục thanh toán cho bà H1 1,1 tỷ đồng; như vậy ông V, bà T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nhà, đất với bà H1;

việc ông V, bà T ký giấy nhận nợ ngày 16-3-2019 số tiền 900 triệu đồng là theo yêu cầu của bà H1, thực tế ông V, bà T không còn nợ bà H1 số tiền nào; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, bà T, không phải trả cho bà H1 900 triệu đồng.

bà T không tranh luận bổ sung.

Bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16-3-2019 giữa ông T3, bà bé C1 với ông V, bà T diện tích 510,40 $m^2$, vì ông V, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ 900 triệu đồng và tiền lãi.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến*:

- 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Chứng có trong hồ sơ thể hiện, nhà đất ông T3, bà bé C1 đứng ra chuyển nhượng cho ông V, bà T là tài sản của bà H1, do trước đó bà H1 có nợ tiền ông T3, nên bà H1 làm thủ tục cho ông T3, bà bé C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 510,40 $m^2$. Việc chuyển nhượng tài sản giữa hai bên giá 02 tỷ đồng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V, bà T thanh toán cho bà H1 1,1 tỷ đồng, còn nợ lại 900 triệu, nên ông V, bà T ký giấy nhận nợ ngày 16-3-2019 và hẹn thanh toán trong thời hạn 06 tháng; chưa đến hạn bà T đến trả nhưng bà H1 không nhận, nên bà T yêu cầu địa phương giải quyết để vợ cH1 bà trả số tiền còn nợ và bà H1 giao nhà, đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V, bà T và kháng cáo của bà H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T; bà Nguyễn Thị H kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, tọa lạc Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh và tài sản trên đất là của bà Nguyễn Thị H, do trước đây bà H1 vay của ông Nguyễn Mạnh T3 số tiền 01 tỷ đồng, để đảm bảo cho số tiền vay bà H1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T3 và vợ bà Trần Thị bé C1 đứng tên để làm tin, nhưng nhà, đất bà H1 trực tiếp quản lý, sử dụng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông V, bà T về việc không nợ, không đồng ý trả số tiền 900 triệu đồng thấy rằng:

[3.1] Ngày 13-3-2019, bà T và bà H1 ký hợp đồng đặt cọc để sang nhượng diện tích 510,40 $m^2$, thể hiện giá 2,3 tỷ đồng, bà T đã đặt cọc 1,2 tỷ đồng, nhưng lại ghi thời hạn đặt cọc 10 ngày, kể từ ngày 13-3 đến ngày 24-3-2019; hợp đồng đặt cọc không xác định thời gian, mà chỉ nêu khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, thì bà T trả số tiền còn lại. Ngày 16-3-2019, ông T3 và bà bé C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà T diện tích 510,40 $m^2$, giá theo hợp đồng là 01 tỷ đồng, không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất, nên cùng ngày bà H1 viết Giấy tặng nhà, nội dung thể hiện bà có chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 510,40 $m^2$ trên đất có tổng cộng 11 căn nhà trọ; giá chuyển nhượng nhà, đất 02 tỷ đồng; ông V, bà T trả cho bà H1 1,1 tỷ đồng, số tiền trên bà H1 trả cho ông T3 01 tỷ đồng để trừ nợ; bà H1 nhận 100 triệu đồng. Sau khi nhận tiền, bà H1 trực tiếp viết 01 Giấy nhận nợ cùng ngày 16-3-2019, nội dung: ông V, bà T mua của ông T3 phần đất 510,40 $m^2$ đã thực hiện xong thủ tục và nhận giấy tờ bản chính để tự sang tên và cam kết trong thời gian 06 tháng trả số tiền còn thiếu 900 triệu đồng, cam kết bà H1 nhận thay ông T3; giấy nhận nợ này có chữ ký của tất cả các bên. Do đó, Giấy tặng nhà, Giấy nhận nợ cùng ngày 16-3-2019 đã phủ nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13-3-2019 giữa bà H1 với bà T.

[3.2] Tại biên bản hòa giải ngày 17-9-2019, của Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1 theo đơn xin giải quyết ngày 10-9-2019 của bà T về việc *"Giải quyết giao hết tiền mua bán nhà, đất..."*, tại buổi hòa giải bà T trình bày: *ý tôi là trả hết tiền mua bán cho chị H1, vì chị H1 được sự ủy quyền của ông T3, vì vậy tôi muốn biết là ý chị H1 có nhận hay là không*; bà H1 trình bày: *...nếu muốn trả tiền chỉ cần ra công chứng trả tiền mà thôi chứ, cần gì phải làm đơn, không cần gì phải mời tôi.."*. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17-11-2022, bà T trình bày: bà có đến gặp bà H1 5-6 lần để trả tiền, nhưng bị bà H1 đuổi ra khỏi nhà. Bà đồng ý trả cho bà H1 900 triệu đồng, nếu bà H1 bàn giao nhà đất và kết thúc vụ án.

[3.3] Với những tài liệu, chứng cứ trên xác định, ông V, bà T nhận chuyển nhượng nhà, đất là tài sản của bà H1 với giá 02 tỷ đồng, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V, bà T trả cho bà H1 1,1 tỷ đồng được các bên thừa nhận. Do chưa thanh toán xong số tiền chuyển nhượng nên ông V, bà T ký giấy nhận nợ 900 triệu đồng và cam kết trả trong thời hạn 06 tháng, bà H1 là người nhận thay. Do đó, có căn cứ xác định ông V, bà T còn nợ bà H1 số tiền 900 triệu đồng là phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ngày 17-9-2019 của Khu phố 4, Phường 1 và lời khai của bà T tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17-11-2022; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V, bà T; ông V, bà T có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền 900 triệu đồng.

[4] Xét kháng cáo của bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 510,4 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87 giữa ông T3, bà Cẩm với ông V, bà T được công chứng ngày 16-3-2019 do ông V, bà T vi phạm thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng nhà, đất còn nợ và tiền lãi là không có cơ sở, vì chưa đến thời hạn, bà T nhiều lần đến trả tiền nhưng bà H1 không nhận, ngày 17-9-2019 Khu phố 4, Phường 1 tổ chức hòa giải về việc bà T trả tiền sang nhượng nhà, đất nhưng bà H1 cũng không nhận; giấy nhận nợ ngày 16-3-2019 chỉ xác định ông V, bà T còn nợ 900 triệu và cam kết trả trong thời gian 06 tháng. Sau đó, bà H1 tự viết thêm vào

giấy nhận nợ này nhiều nội dung, trong đó có nội dung "Lãi suất 3%/ tháng", nhưng không có ý kiến và chữ ký xác nhận nội dung bổ sung này của ông V, bà T. Do đó ông V, bà T không vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 900 triệu đồng như trình bày của bà H1; tại phiên tòa bà H1 cũng không cung được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H1.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà T; không chấp nhận kháng cáo của bà H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng số tiền 3.000.000 đồng, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bà H1 phải chịu; ghi nhận bà H1 đã nộp xong.

[7] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Kim T; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2022/DS-ST, ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố T1, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị H.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị H giao quyền sử dụng đất diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87 và tài sản gắn liền với đất, gồm: 01 (một) căn nhà cấp 4, kết cấu: Móng xây gạch, cột xây gạch, tường xây tô, mái lợp tôn, trần tôn, nền gạch men, cửa gỗ tạp; 02 (hai) dãy phòng trọ gồm 09 (chín) phòng, kết cấu: Móng xây gạch, cột xây gạch, tường xây tô, mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền gạch men; hàng rào lưới B40, trụ bê tông, móng xây tô; sân nền xi măng; 01 (một) giếng khoan và toàn bộ cây trồng trên đất (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-6-2022), đất tọa lạc tại Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Kim T và

ông Nguyễn Văn V. Đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 373454, số vào sổ CS08240 ngày 08-4-2019 cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn V trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

3. Bà Nguyễn Thị H, anh Quan Cẩm Tr1, ông Mai Bá Đ, anh Đặng Trần Đ1, bà Lê Thị Th H1, ông Trần Thái H2, bà Đoàn Thị Ng, chị Nguyễn Ngọc B, anh Lê Thanh P được lưu cư tại địa chỉ số 03, hẻm 4, đường Tr, Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày tuyên án.

4. Không chấp nhận khởi kiện yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh T3 và bà Trần Thị bé C1 với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Kim T đối với diện tích 510,40 $m^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại Khu phố 4, Phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh được Văn phòng Công chứng Trần Duy L chứng nhận số: 1934, quyển số: 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-3-2019.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) bà Nguyễn Thị H phải chịu; ghi nhận bà H1 đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn V phải chịu 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0000533 ngày 12-10-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; bà T, ông V còn phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000995 ngày 20-5-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; bà H1 nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001634 ngày 07-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; bà T, ông V nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6.4. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001635 ngày 08-12-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; bà H1 nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố T1;
- CCTHADS thành phố T1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

**( Đã ký)**

**Trần Quốc Vũ**