

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 33/2024/DS-PT
Ngày: 23/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy hợp đồng 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: ông Nguyễn Văn Bình.

Các Thẩm phán:

- Ông Trần Quốc Vũ;**
- Ông Phạm Văn Tâm.**

Thư ký phiên tòa: ông Thái Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 476/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐXXPT-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** bà Phan Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** ông Dương Minh N, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông N: ông Trần Quốc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022; có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Yến P, sinh năm 1978; địa chỉ: hẻm S, đường N, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà P: ông Trần Quốc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022; có mặt.

3.2. Ông Trần Trọng T2, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Công ty L; địa chỉ: Số A, Đường số A, Khu phố F, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L: Ông Trương Hồng T3, chức vụ: Giám Đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại: bà Huỳnh Lan H, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: Số A, Đường số A, Khu phố F, khu dân cư H, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.3. Bà Vương Thị T4, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

3.4. Văn phòng C; địa chỉ: số D, đường P, khu phố C, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Quang S - Chức vụ: Trưởng văn phòng; Tòa án không triệu tập.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Yến P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Bà và ông Dương Minh N có mối quan hệ quen biết nên bà có cho ông N mượn tiền nhiều lần, mỗi lần mượn tiền ông N đều trả đúng hạn nên khoảng giữa tháng 6/2020 âm lịch bà tiếp tục cho ông N vay số tiền 3.000.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng. Khi vay tiền ông N không thể chấp tài sản gì cho bà. Ông N hứa khoảng 01 tuần đến 10 ngày sẽ trả tiền cho bà. Đến hạn ông N trình bày chưa lo được tiền nên ngày 27/6/2020 âm lịch ông N vay thêm của bà số tiền 1.200.000.000 đồng và viết giấy mượn tiền cho bà với tổng số tiền của 02 lần vay là 4.200.000.000 đồng. Khi viết giấy mượn tiền, ông N hẹn đến ngày 16/7/2020 âm lịch sẽ trả đủ số tiền 4.200.000.000 đồng cho bà. Đến ngày 16/7/2020 âm lịch ông N chưa có tiền nên viết giấy hẹn đến ngày 10/8/2020 âm lịch sẽ trả tiền cho bà. Đến ngày 10/8/2020 âm lịch ông N không trả tiền cho bà nên ngày 17/8/2020 âm lịch ông N lại tiếp tục hẹn đến ngày 24/8/2020 âm lịch sẽ trả hết số tiền trên cho bà nhưng ông N vẫn không trả nên bà nộp đơn khởi kiện ông N.

Sau khi bà nộp đơn khởi kiện, ông N có trả cho bà được tổng cộng số tiền 350.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 3.850.000.000 đồng, tiền lãi ông N không trả cho bà số tiền nào. Mục đích ông N vay tiền của bà để đáo hạn ngân hàng, làm ăn, kinh doanh, lo cho gia đình nên nay bà yêu cầu ông Dương Minh N và bà Huỳnh Yến P cùng có nghĩa vụ trả cho bà số tiền nợ gốc 3.850.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 đối với phần đất diện tích 8.704,5m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh vô hiệu với lý do ông N cố tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thấp hơn giá thực tế để tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không tranh chấp các tài sản trên đất.

*** Theo các lời khai của bị đơn là ông Dương Minh N trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Yến P là ông Trần Quốc T1 thể hiện:**

Số tiền gốc ông N vay bà T là 270.000.000 đồng, mục đích vay để làm ăn, hai bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất 30%/tháng, 10 ngày đóng lãi một lần, nếu không có tiền đóng lãi thì số tiền này được cộng dồn vào số tiền nợ gốc. Do ông N không có tiền trả lãi nên bà T cộng dồn tiền lãi vào tiền gốc và yêu cầu ông N viết giấy nợ vào ngày 27/6/2020 với số tiền 4.200.000.000 đồng. Nay ông N chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền nợ gốc 270.000.000 đồng và xin bà T giảm tiền lãi. Người đại diện theo ủy quyền của ông N yêu cầu Tòa án giải xem xét, giải quyết số tiền gốc và lãi theo quy định. Ông N không đồng ý buộc bà P cùng trả nợ. Đây là nợ riêng của ông N đối với bà T nên bà P cũng không đồng ý cùng ông N trả nợ cho bà T. Ông N, bà P đồng ý yêu cầu của bà T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông N và ông T2 vô hiệu vì thực tế ông N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 mà chỉ thế chấp cho ông T2 02 phần đất diện tích 8.704,5m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ 66 và phần đất diện tích 12.747,8m² thuộc các thửa 1, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh để vay số tiền 20.200.000.000 (Hai mươi tỷ hai trăm triệu) đồng vào ngày 24/3/2020, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Khi vay tiền, hai bên không làm giấy vay tiền nhưng có lập biên bản giao nhận tiền ngày 24/3/2020. Ngoài giấy giao nhận tiền trên thì giữa ông N và ông T2 có lập nhiều tờ thỏa thuận cho ông N chuộc lại 02 phần đất trên, cụ thể: Ngày 24/3/2020, ông N, bà P và ông T2 lập “Giấy thỏa thuận” với nội dung ông T2 sẽ cho ông N, bà P chuộc lại 02 phần đất trên với giá 21.000.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 24/3/2020 đến ngày 15/4/2020. Sau đó, ngày 24/4/2020, ông N và ông T2 lại ký giấy thỏa thuận ông T2 sẽ cho ông N, bà P chuộc lại 02 phần đất trên với giá 22.050.000.000 đồng. Thời hạn để ông N, bà P chuộc lại 02 phần đất trên tính từ ngày 24/4/2020 đến ngày 15/5/2020. Tuy nhiên, đến ngày 15/5/2020, ông N, bà P chưa có tiền để chuộc lại 02 phần đất trên nên ngày 25/5/2020 ông N và ông T2 lại ký thỏa thuận hẹn

đến ngày 29/5/2020 ông N, bà P sẽ chuộc lại 02 phần đất trên. Do ông N làm ăn thất bại nên đến ngày 29/5/2020 ông N vẫn chưa có tiền để chuộc lại 02 phần đất trên. Khoảng vài tháng sau, ông N và ông T2 lại thỏa thuận miệng, ông T2 cho ông N chuộc lại 02 phần đất trên với giá 28.000.000.000 đồng (do thời gian chuộc lại đất kéo dài thì lãi suất tăng lên và giá chuộc cũng tăng lên). Ngoài ra, khi ông T2 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N có làm đơn ngăn chặn gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh G1 vào ngày 5/6/2020. Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông N và ông T2 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông N và ông T2. Vì vậy, nay ông N và bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N với ông Trần Trọng T2 đối với các thửa đất số 1, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53, diện tích 12.747,8m² và thửa đất 36, tờ bản đồ 66, diện tích 8.704,5m² tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu giải quyết giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Các tài sản trên đất là tài sản của ông N trong đó có xe cuốc và xe máy cạp.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng T2 và những người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng T2 trình bày:**

Ngày 27/12/2019, ông T2 đặt cọc cho ông N số tiền 250.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Dương Minh N 02 phần đất gồm: phần đất diện tích 8.704,5m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ 66 (loại đất sản xuất kinh doanh) và phần đất diện tích 12.747,8m² thuộc các thửa đất số 1, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53 (đất lúa) cùng tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng cả 02 phần đất là 20.200.000.000 (Hai mươi tỷ hai trăm triệu) đồng. Ngày 31/12/2019, ông T2 và ông N đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Sau đó, ông T2 tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do 02 phần đất trên thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi ông T2 và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đã gộp chung 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào một hợp đồng chuyển nhượng nên Văn phòng Đ Chi nhánh G1 không thực hiện được thủ tục cập nhập và yêu cầu các bên phải tách ra làm hai hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ngày 24/3/2020, các bên đến Văn phòng C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 đồng thời ký 02 hợp đồng chuyển nhượng mới. Phần đất diện tích 8.704,5m² trên hợp đồng để giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và phần đất diện tích 12.747,8m² để giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế của cả hai phần đất là 20.200.000.000 đồng. Ông T2 đã giao đủ số tiền 20.200.000.000 đồng cho ông N. Sau đó, ông T2 tiến hành làm thủ tục đăng bộ sang tên theo đúng quy định của pháp luật và ông đã được cập nhập thay đổi chủ sở hữu từ ông N sang cho ông T2 vào ngày 26/6/2020. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông N là có thật và hợp đồng vay tài sản giữa ông N và bà T diễn ra sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng

vay tài sản giữa bà T và ông N thì ông T2 không có ý kiến còn đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T2 không đồng ý vì không thuộc trường hợp tâu tán tài sản. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N thì ông T2 cũng không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T2 và ông N vô hiệu thì ông T2 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định, các tài sản gắn liền với đất ông T2 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Vương Thị T4 trình bày:**

Thửa đất số 52, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh trước đây do bà và ông Nguyễn Phú T5 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2021. Năm 2022, bà và ông T5 ly hôn và tự thỏa thuận giao phần đất trên cho bà quản lý, sử dụng. Bà đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên cho bà vào ngày 07/6/2022. Khi bà và ông T5 nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì giữa thửa 52 và thửa 36 đã có ranh rõ ràng và sử dụng ổn định cho đến nay. Nay bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì về việc thửa 36 lấn chiếm 3,3m² sang thửa đất số 52 của bà. Trường hợp có tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 463, 466, 468, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 của Luật đất đai; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị T số tiền 5.045.117.000 (năm tỷ, không trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm mười bảy nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 đối với phần đất diện tích 8.704,5 m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 đối với các thửa đất số 1, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53, diện tích 12.747,8m² và thửa đất 36, tờ bản đồ 66, diện tích 8.704,5m² tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023, bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Y Phươngkháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bà P có nghĩa vụ cùng liên đới trả nợ với ông N1 và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Yến P1 nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- **Về tố tụng:** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P2 trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo về việc buộc bà Huỳnh Yến P trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy: ông N và bà P là vợ chồng, có đăng ký kết hôn, mặc dù ông N và bà P không sống chung một nhà nhưng các quyền sử dụng đất ông N đứng tên một mình thì cả ông N và bà P đều xác nhận là tài sản chung của vợ chồng. Tại thời điểm ông N vay tiền của bà T, công việc của ông N là kinh doanh bãi cát đá nên bà T trình bày ông N vay tiền để đáo hạn ngân hàng, trả tiền lãi và làm ăn kinh doanh là có cơ sở. Số tiền ông N vay bà T là giao dịch hợp pháp phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông N và bà P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P phải có nghĩa vụ cùng ông N trả nợ cho bà T là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

[3] Xét kháng cáo về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2, đối với các thửa đất số 01, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53, diện tích 12.747,8 m² và thửa đất 36, tờ bản đồ 66, diện tích 8.704,5 m², Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về mặt hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020, giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 có công chứng tại

Văn phòng C; sau đó, ông T2 đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định và đã được điều chỉnh biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại các điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai và Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về nội dung hợp đồng:

Ông N và bà P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 là giả tạo vì thực tế ông N chỉ thế chấp 02 phần đất trên cho ông T2 để vay số tiền 20.200.000.000 đồng. Chứng cứ mà ông N cung cấp là biên bản giao nhận tiền ngày 24/3/2020 với số tiền 20.200.000.000 đồng. Ngoài giấy giao nhận tiền trên thì giữa ông N và ông T2 có lập nhiều tờ thỏa thuận cho ông N chuộc lại 02 phần đất trên với giá từ 21.000.000.000 đồng lên 22.050.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông N không cung cấp được chứng cứ là giấy mượn tiền 20.200.000.000 đồng, trong khi biên bản giao nhận tiền ngày 24/3/2020 giữa ông T2 và ông N, có nội dung *“Hôm nay, ngày 24/03/2020 tại 108 Cách Mạng, bà Nguyễn Thụy Thanh T6 đã giao cho ông Dương Minh N và bà Huỳnh Y1 phương số tiền 20.200.000.000 (Hai mươi tỷ hai trăm triệu đồng) về việc thỏa thuận ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất”*, không có nội dung thể hiện số tiền 20.200.000.000 đồng là tiền vay. Đồng thời, các giấy thỏa thuận ngày 24/3/2020, ngày 24/4/2020, ngày 25/5/2020 cũng thể hiện nội dung ông T2 đồng ý bán lại cho ông N 02 tài sản là phần đất diện tích 12.747,8m² và diện tích 8.704,5m², không có nội dung thể hiện ông T2 cho ông N chuộc lại đất. Về giá chuyển nhượng, có sự chênh lệch so với chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2019. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N không bị ai đe dọa hay ép buộc. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vào ngày 27/12/2019, ông T2 và ông N đã ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 11/12/2020 ông T2 ủy quyền cho ông Trần Ngọc T7 cùng với ông N tiến hành bàn giao đất trên thực địa. Khi bàn giao ông T2 có yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng và có chữ ký xác nhận của ông N.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020, giữa ông N và ông T2 là có thật và không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ.

[4] Ông N, bà P kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Cho nên, kháng cáo của ông N, bà P không được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: ông N, bà P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

[7] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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:

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

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 463, 466, 468, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Yến Phương

Giữ nguyên Bản án số: 113/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T đối với ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị T số tiền 5.045.117.000 (Năm tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu một trăm mười bảy nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 đối với phần đất diện tích 8.704,5 m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2020 giữa ông Dương Minh N và ông Trần Trọng T2 đối với các thửa đất số 1, 125, 126, tờ bản đồ 49, 53, diện tích 12.747,8m² và thửa đất 36, tờ bản đồ 66, diện tích 8.704,5m² tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: bà T phải chịu 15.899.000 đồng, ghi nhận bà T đã nộp xong chi phí tố tụng. Ông N, bà P phải chịu 30.000.000 đồng, ghi nhận ông N, bà P đã nộp xong chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P phải chịu 113.345.000 (Một trăm mười ba triệu ba trăm bốn mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N, bà P đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027055 ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi

hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ông N, bà P còn phải nộp 113.045.000 (Một trăm mười ba triệu không trăm bốn mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026377 ngày 05 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà T đã nộp xong án phí. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.106.250 (Sáu mươi lăm triệu một trăm lẻ sáu nghìn hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012370 ngày 19/10/2020, số 0012781 ngày 18/02/2021 và số 0012940 ngày 26/4/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông N, bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0027644 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông Dương Minh N, bà Huỳnh Yến P đã nộp xong.

7. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quốc Vũ Phạm Văn Tâm

Nguyễn Văn Bình

