

Bản án số: 72/2023/DS-PT

Ngày: 03/3/2023

*V/v: V/v tranh chấp về 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:

1. Bà **Trương Thị Tuyền**;

2. Bà **Nguyễn Thị An Tiên**.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Vương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 03 tháng 03 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 447/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 412/2022/QĐXXPT-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: anh Đào Văn Gi, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985; cùng nơi cư trú: ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

- Bị đơn: chị Võ Thị Mỹ H, sinh năm: 1977; nơi cư trú: số nhà 831, tổ 7, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Thị Thanh N, sinh năm 1977; nơi cư trú: số 647/3 Quốc Lộ 13, khu phố y, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị N: ông **Trần Văn H1** là Luật sư Công ty luật TNHH MTV B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. Chị Đặng Thị H2, sinh năm: 1975; nơi cư trú: ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn đề nghị vắng mặt)

3. Ông Đào Văn G, sinh năm 1950; nơi cư trú: ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có đơn đề nghị vắng mặt)

- Người kháng cáo: anh Đào Văn Gi và chị Nguyễn Thị Kim T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-6-2021, bổ sung ngày 17-01-2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Anh Gi với chị H là anh em chú bác ruột. Ngày 10-5-2019 (nhằm ngày 06-4-2019 âm lịch), vợ chồng anh Gi, chị T có vay của chị H số tiền 600.000.000 đồng. Cùng ngày, anh Gi, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 508, 509, tổng diện tích là 511m², tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh cho chị Võ Thị Mỹ H tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc T2 nhằm làm tin cho khoản vay trên. Sau đó, chị H ký vào giấy thế đất đề ngày 06-4-2019 âm lịch cho anh Gi, chị T có nội dung sau này anh Gi, chị T trả đủ tiền cho chị H thì chị H trả lại phần đất trên cho anh Gi, chị T. Nhưng nay anh Gi, chị T trả cho chị H 600.000.000 đồng thì chị H cho rằng anh Gi, chị T đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho chị H nên chị H không đồng ý trả lại đất. Hiện anh Gi, chị T là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp, trên đất có dãy phòng trọ có ba của anh Gi là ông Đào Văn G và các công nhân của anh Gi, chị T đang ở; anh Gi, chị T có nhà riêng gần phần đất tranh chấp nhưng ban ngày thường hay ở trên phần đất tranh chấp để quản lý công nhân.

Đối với giấy nhận tiền đề ngày 06-6-2019 âm lịch do chị H cung cấp thì anh Gi, chị T cho rằng anh Gi, chị T mượn của chị H 820.000 (tám trăm hai mươi nghìn) đồng vào ngày 06-3-2019 âm lịch trả chi phí làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí trả tiền vay tại Ngân hàng Agribank Dương Minh Châu - Phòng giao dịch C, chứ không phải 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng như chị H trình bày; hiện đã trả chị H xong. Hơn nữa, giấy này do chị T viết, chị H ký tên và đưa chị H cất giữ, khi viết không có dấu hiệu cạo sửa tháng '6' và chữ 'nhận' như hiện trạng chị H giao nộp cho Tòa án.

Đối với Kết luận giám định số 1042/KL-C09B ngày 21-02-2022 anh không có ý kiến gì.

Giấy thế đất ngày 06-4-2019 âm lịch là do chị H viết và ký tên; mục đích viết giấy này là để chứng minh vợ chồng anh Gi, chị T không chuyển nhượng đất cho chị H mà chỉ làm tin cho khoản vay 600.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận ngày chuộc lại đất mà chỉ thỏa thuận theo giấy thế đất là khi nào vợ chồng anh Gi, chị T có tiền trả 600.000.000 đồng thì chị H cho chuộc lại đất. Khoảng 02 tháng sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, chị H có đến nhà anh Gi, chị T khoảng 03 lần yêu cầu dọn ra ngoài để chị H bán đất cho người khác. Anh Gi, chị T có xin chị H cho trả 600.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi thì anh Gi, chị T sẽ trả dần để chuộc lại đất nhưng chị H không đồng ý. Do đó, anh Gi, chị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Gi, chị T ký kết với chị H ngày 10-5-2019 tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2 do hợp đồng giả tạo và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, anh Gi, chị T đồng ý trả cho chị H số tiền vay 600.000.000 đồng; bổ sung yêu C kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với chị N ngày 09-4-2021 tại Văn phòng Công chứng X. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu C kiện mà cho lưu thông hợp đồng thì ông Gành sẽ dọn về ở cùng anh Gi, chị T; anh Gi, chị T sẽ tự giải quyết chỗ ở khác cho các công nhân.

Anh Gi, chị T thống nhất diện tích đất tranh chấp của thửa đất 508 là 256 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04297, thửa đất 509 là 255 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04298, do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28-5-2021 cho chị Phạm Thị Thanh N đứng tên; thống nhất với kết quả thẩm định giá ngày 16-5-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt.

Bị đơn chị Võ Thị Mỹ H trình bày:

Chị không đồng ý với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Ngày 10-5-2019, vợ chồng anh Gi, chị T thoả thuận chuyển nhượng cho chị hai thửa đất 508, 509, tổng diện tích là 511 m², tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 500.000.000 đồng, trên đất có dãy phòng trọ khoảng 5-6 phòng. Chị cùng với anh Gi, chị T đến Ngân hàng Agribank Dương Minh Châu, Phòng giao dịch C, anh Gi, chị T mượn chị số tiền 100.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Gi, chị T đang thế chấp vay Ngân hàng 100.000.000 đồng. Sau đó, chị và anh Gi, chị T đến Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày, chị giao cho anh Gi, chị T 500.000.000 đồng, cộng với tiền mượn 100.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng. Chị thoả thuận với anh Gi, chị T không làm thủ tục để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong thời hạn 30 ngày nếu anh Gi, chị T trả tiền thì chị trả lại đất. Sau khi công chứng xong, chị có viết giấy thế đất và ký tên với nội dung thoả thuận như trên. Thời điểm công chứng hợp đồng thì giá trị phần đất tranh chấp khoảng 500.000.000 đồng. Sau đó khoảng 02 tháng thì anh Gi, chị T do không có tiền trả cho chị nên có liên hệ với chị đồng ý chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho chị với giá 820.000.000 đồng và chị đồng ý. Chị T viết giấy bán đất cho chị, có anh Đào Văn Gi ký tên giấy đề ngày 06-6-2019 âm lịch, số '6' và chữ 'nhận' là do chị T tự chỉnh sửa rồi mới đưa cho chị và chị cất cho đến hôm nay, không chỉnh sửa bất kỳ nội dung gì.

Sau này, do nghĩ mối quan hệ anh em họ nên chị có nhiều lần đến nhà anh Gi, chị T hỏi anh Gi, chị T có mua lại đất hay không nhưng anh Gi, chị T im lặng nên khoảng tháng 2-3/2021 chị thoả thuận chuyển nhượng cho chị H2 với giá 1.200.000.000 đồng, không có làm hợp đồng chuyển nhượng, chị H2 chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng, hẹn 40 ngày sau sang tên, thoả thuận nếu chị H2 chuyển nhượng

được cho người khác thì chị ký thủ tục sang tên; sau đó chị H2 tìm được người nhận chuyển nhượng là chị N, ngày 09-4-2021 chị cùng với chị H2, chị N đến Văn phòng Công chứng X, chị ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị N với giá 1.300.000.000 đồng, chị đưa cho chị H2 200.000.000 đồng (gồm tiền chênh lệch 100.000.000 đồng và trả lại tiền đặt cọc cho chị H2 100.000.000 đồng).

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-5-2019 không thoả thuận thời hạn giao đất, do chị với anh Gi là anh em chú bác ruột, ông Gành là chú ruột của chị, nên chị không yêu cầu giao đất mà để ông Gành ở trên đất, nhưng có nói trước và ông Gành cũng đồng ý khi nào chị bán đất thì ông dọn đi. Sau này chị chuyển nhượng đất cho người khác có yêu cầu ông Gành dọn đi nhưng đến nay ông Gành vẫn còn ở trên đất.

Đối với Kết luận giám định số 1042/KL-C09B ngày 21-02-2022 chị không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn chị không đồng ý, vì anh Gi, chị T đã chuyển nhượng phần đất này cho chị, chị đã chuyển nhượng cho chị N là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng, chị yêu cầu anh Gi, chị T trả cho chị số tiền 820.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Chị thống nhất diện tích đất tranh chấp của thửa đất 508 là 256 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04297, thửa đất 509 diện tích 255 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04298, do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28-5-2021 cho chị Phạm Thị Thanh N đứng tên; thống nhất với kết quả thẩm định giá ngày 16-5-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thanh N trình bày:

Chị không quen biết chị H, anh Gi, chị T. Thông qua sự giới thiệu của em chị là Phạm Quốc V và chị H2 (Út), chị đồng ý nhận chuyển nhượng của chị H phần đất diện tích 511m² thuộc các thửa 508, 509 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 1.300.000.000 đồng; ngày 09-4-2021 chị và chị H làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng số 01, chị giao đủ tiền cho chị H. Trước khi nhận chuyển nhượng, chị cùng chị H2 (Út) đến xem đất thấy trên phần đất có 06 phòng trọ và 01 nhà sắt lợp mái tole, lúc này các phòng trọ đóng cửa, người ở phòng đi làm không có nhà; chị H2 nói với chị các phòng trọ này chị H đang cho thuê với giá 700.000 đồng/tháng, sau khi chuyển nhượng cho chị thì chị sẽ trực tiếp ký hợp đồng thuê cho những người ở trọ. Do chị nghĩ chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng, chị đến để gặp những gặp những người ở trọ lập hợp đồng cho thuê nhưng không gặp, chỉ gặp được con của anh Gi, con anh Gi cho chị số điện thoại, chị gọi cho anh Gi thì anh Gi nói anh Gi là chủ đất, không có bán đất cho chị H. Lúc này chị gọi cho chị H thì chị H nói anh Gi thiếu tiền nên

bán đất cho chị H. Hiện chị vẫn chưa được giao quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, mà chị nghe nói anh Gi, chị T đang ở trên đất.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, chị không đồng ý, khi chuyển nhượng chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị H là hợp pháp. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thì tôi yêu cầu chị H trả lại 1.300.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật từ ngày 09-4-2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị H2 trình bày: Chị quen biết làm ăn với chị H. Năm 2020 chị H thoả thuận chuyển nhượng cho chị phần đất diện tích 511m² thuộc các thửa 508, 509, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 1.200.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì; thoả thuận khi nào chị chuyển nhượng cho người khác thì chị H sẽ trực tiếp thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Sau đó chị dẫn nhiều người đến xem đất, có gặp những người ở trọ trên đất nhưng không biết là ai, không gặp anh Gi, chị T, ông Gành; cuối cùng có chị N đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.300.000.000 đồng; ngày 09-4-2021 chị cùng chị N, chị H đến Văn phòng công chứng số 01 để làm thủ tục chuyển nhượng; chị H nhận số tiền 1.200.000.000 đồng, chị được hưởng phần chênh lệch 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, chị không có ý kiến gì, khi chuyển nhượng chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và chị N là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn G trình bày:

Phần đất tranh chấp là do con của ông Đào Văn Gi nhận chuyển nhượng vào năm 2015, ông sinh sống trên phần đất này từ năm 2015 cho đến nay. Khoảng cuối năm 2020, chị H có đến yêu cầu ông dọn đi để chị H bán đất cho người khác, ông hỏi anh Gi, chị T thì anh Gi, chị T nói không có bán đất cho chị H nên ông vẫn ở trên đất cho đến nay. Khoảng 02 tháng sau khi chị H nói ông dọn đi thì chị H có đến tìm anh Gi, chị T để đóng tiền lãi phần đất này nhưng không gặp anh Gi, chị T. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông không có ý kiến gì; nếu trường hợp Tòa án cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý dọn đi, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 407, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T đối với chị Võ Thị Mỹ H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1504, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 5 năm 2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2 giữa anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T với chị Võ Thị Mỹ H; đối với thửa 508, diện tích đất 256 m², thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2475, quyền số: 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 4 năm 2021 công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh giữa chị Võ Thị Mỹ H với chị Phạm Thị Thanh N; đối với thửa 508, diện tích đất 256 m², thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T được quyền sử dụng thửa 508, diện tích đất 256 m² và thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án.

4. Buộc anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm trả cho chị Võ Thị Mỹ H số tiền 1.094.160.000 (một tỷ không trăm chín mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng; trong đó tiền nợ gốc là 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng và tiền lãi là 274.160.000 (hai trăm bảy mươi bốn triệu một trăm sáu mươi 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.

5. Buộc chị Võ Thị Mỹ H trả lại cho chị Phạm Thị Thanh N số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 31.573.000 (ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn) đồng, tổng cộng là 1.331.573.000 (một tỷ ba trăm ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2022, của nguyên đơn anh Đào Văn Gi và chị Nguyễn Thị Kim T, kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: anh chị đồng ý trả lại số tiền 600.000.000 đồng đã vay của chị Võ Thị Mỹ H.

Ngày 12/10/2022, của bị đơn chị Võ Thị Mỹ H, kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Đào Văn Gi và chị Nguyễn Thị Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo. Anh chị đồng ý trả lại số tiền 600.000.000 đồng đã vay của chị Võ Thị Mỹ H.

- Bị đơn chị Võ Thị Mỹ H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019 giữa anh Đào Văn Gi và chị Nguyễn Thị Kim T với chị.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho lưu thông hợp đồng giữa chị H và chị N.

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 và kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D, 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 Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T và chị Võ Thị Mỹ H làm 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 của Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T và chị Võ Thị Mỹ H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019 giữa anh Gi, chị T với chị H:

- Đối với giấy thế đất: Anh Gi, chị T, chị H thống nhất thừa nhận ngày 10-5-2019 (tức ngày 06-4-2019 âm lịch), anh Gi, chị T vay 600.000.000 đồng của chị H.

Các bên có lập “Giấy thế đất” đề ngày 06-4-2019 âm lịch do chị H viết và ký tên, nội dung anh Gi, chị T thế cho chị H phần đất ngang 10 m x dài 50 m (chính là hai thửa đất 508, 509, diện tích 511m², cùng tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã C, huyện D) với số tiền 500.000.000 đồng, mượn thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng; thỏa thuận sau này anh Gi, chị T trả đủ tiền thì chị H sẽ trả đất lại cho vợ chồng anh Gi, chị T.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng: Cùng ngày 10-5-2019 (tức ngày 06-4-2019 âm lịch) anh Gi, chị T, chị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 511m², giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 60.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng trên đất có dây phòng trọ do ông Gành và các công nhân của anh Gi, chị T đang ở, các bên không thỏa thuận về thời hạn giao đất và tài sản trên đất, chị H nói với ông Gành khi nào chuyển nhượng đất thì ông Gành dọn đi, nhưng cho đến nay khi chị H đã chuyển nhượng phần đất cho chị N, ông Gành vẫn còn ở trên đất. Qua xác minh, từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh Gi, chị T chưa tiến hành bàn giao đất cho chị H, chị H cũng chưa quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Việc chị H khai tại bút lục số 54 rằng *“hai bên thỏa thuận miệng là hẹn 1 tuần sau anh Gi, chị T sẽ trả tiền cho tôi và sẽ chuộc lại đất nếu không chuộc lại tôi sẽ bán đất”*. Lời trình bày trên của chị H là không có căn cứ vì không có người làm chứng và căn cứ theo tờ “Giấy thế đất” không thể hiện nội dung trên.

Như vậy, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019, đối với thửa 508, diện tích đất 256 m², thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D là do các bên tự nguyện ký kết nhưng dựa trên nội dung hợp đồng, mục đích của hợp đồng, cũng như quá trình ký kết và thực hiện của các bên không thể hiện ý chí của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất là sự giao kết chuyển nhượng giả tạo để che giấu quan hệ hợp đồng vay tiền khi anh Gi, chị T vay của chị H 600.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019 giữa anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T với chị Võ Thị Mỹ H vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-4-2021 giữa chị H và chị N:

Khi nhận chuyển nhượng chị N biết trên đất có dây phòng trọ và có người đang sinh sống trên đất, nhưng không thỏa thuận thời hạn giao nhà đất, và thực tế kể từ thời điểm giao kết hợp đồng ngày 09-4-2021 cho đến nay vẫn chưa tiến hành giao nhận nhà đất; anh Gi, chị T vẫn quản lý, sử dụng đất; ông Gành và các công nhân của anh Gi, chị T vẫn đang ở trên đất. Do đó, xác định chị N không phải là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H. Mặt khác, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng cũng không phù hợp với thực tế giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, rõ ràng chênh lệch số tiền rất lớn (1.200.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 10-5-2019 giữa anh Gi, chị T với chị H vô hiệu, chị N không phải là người thứ ba mua ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-4-2021 giữa chị H và chị N cũng không có hiệu lực.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-5-2019 giữa anh Gi, chị T với chị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-4-2021 giữa chị H và chị N là có căn cứ.

[2.3] Đối với giao dịch vay tài sản bị che giấu:

[2.3.1] Theo lời khai của phía anh Gi, chị T cho rằng có mượn của chị H 820.000 (tám trăm hai mươi nghìn) đồng vào ngày 06-3-2019 âm lịch trả chi phí làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí trả tiền vay tại Ngân hàng Agribank Dương Minh Châu - Phòng giao dịch C, chứ không phải 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng như chị H trình bày; hiện đã trả chị H xong. Phía chị H cho rằng sau khoảng 02 tháng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh Gi, chị T do không có tiền trả cho chị nên có liên hệ với chị đồng ý chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho chị với giá 820.000.000 đồng và chị đồng ý.

[2.3.2] Xét chứng cứ mà phía chị H cung cấp thấy rằng: tờ giấy đề ngày 06-6-2019 âm lịch (bút lục số 42) do chị H cung cấp có nội dung “*Giàu với Thoại có nhận chị Mỹ Hương số tiền 820.000 (tám trăm hai tiền bán đất)*”. Tờ giấy trên có 2 chỗ bị sửa chữa, tại số tháng “6” của dòng chữ “ngày 06-6-2019” và chữ “nhận”. Chị H cho rằng 02 chỗ bị sửa là do khi chị T viết sai nên chị T tự sửa lại; chứng cứ là do bị đơn chị H giữ và cung cấp cho Tòa, anh Gi, chị T không có điều kiện để cạo, sửa chứng cứ. Tại Kết luận giám định số: 1042/KL-C09B ngày 21-02-2022: Không đủ cơ sở để kết luận chữ viết số “6”, chữ viết “nhận” trên tài liệu cần giám định so với chữ viết còn lại trên cùng tài liệu giám định và chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Kim T trên tài liệu mẫu so sánh là có phải do cùng một người viết ra hay không. Chứng cứ là do phía chị H cung cấp, nội dung được thể hiện không rõ ràng và có dấu hiệu sửa chữa nên không thể xác định được nội dung đã sửa chữa và qua giám định không xác định được chữ viết được sửa là của ai. Số tiền ghi trong tờ giấy này chỉ có 820.000 (tám trăm hai mươi nghìn), được viết bằng cả dạng chữ và dạng số. Phía dưới phần nội dung của tờ giấy thể hiện là “Người mượn” và anh Đào Văn Gi ký tên. Cho thấy phần sửa chữa chữ “nhận” và phần mục đích ký tên “người mượn” không trùng khớp nhau. Từ đó cho thấy, tờ giấy mà chị H cung cấp không đủ căn cứ để chứng minh rằng số tiền ghi trong giấy được hiểu là số tiền 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu đồng). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo nội dung tờ giấy có sửa chữa và nội dung là tiền bán đất để buộc anh Gi và chị T phải trả số tiền 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng là không có căn cứ. Anh Gi, chị T xác định có mượn của chị H số tiền 820.000 đồng theo giấy mượn có sửa chữa ngày 06-3-2019 (nhưng đã bị sửa chữa thành 06-6-2019) âm lịch để trả chi

phí làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí trả tiền vay tại Ngân hàng, hai bên không thỏa thuận lãi và cho rằng đã trả xong nhưng không có căn cứ chứng minh cho việc đã trả nợ. Vì vậy, cần xác định anh Gi, chị T có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền nợ gốc là 820.000 đồng và lãi theo quy định.

[3] Anh Gi, chị T cho rằng khi vay tiền của chị H không thỏa thuận về lãi, chỉ hẹn khi nào trả tiền thì chị H trả lại đất nên nay chỉ đồng ý trả lại tiền gốc, không đồng ý trả tiền lãi. Tuy nhiên, tại Biên bản đối chất ngày 16-12-2021 (bút lục số 54), anh Gi, chị T trình bày có xin chị H cho trả 600.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi sẽ trả dần để chuộc lại đất; tại phiên tòa sơ thẩm, chị H cũng có yêu cầu tính lãi. Do đó, xác định đây là hợp đồng vay có lãi, do các bên không thỏa thuận mức lãi suất, nên lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, cụ thể như sau:

+ Đối với số tiền nợ 600.000.000 đồng: Từ ngày 10-5-2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (28-9-2022) = 3 năm 4 tháng 18 ngày đối với khoản vay 600.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, thành tiền là 202.188.000 đồng.

+ Đối với số tiền 820.000 đồng: Từ ngày 10-4-2019 (tức ngày 06/3/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm (28-9-2022) = 3 năm 5 tháng 18 ngày đối với khoản vay 820.000 đồng, lãi suất 10%/năm, thành tiền là 283.130 đồng.

Như vậy anh Gi, chị T phải trả cho chị H số tiền gốc là 600.820.000 đồng, tiền lãi là 202.471.130 đồng;

[4] Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và chị N nên chị H phải trả lại cho chị N số tiền 1.300.000.000 đồng.

Xét khi chuyển nhượng, chị H, chị N đều biết có tài sản và có người sinh sống trên đất, nhưng không tiến hành giao nhận đất và tài sản trên đất dẫn đến tranh chấp, nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch dân sự bị hủy. Tại thời điểm ngày 09-4-2021, hai thửa đất 508, 509, diện tích 511m² các bên chuyển nhượng giá 1.300.000.000 đồng, nhưng theo kết quả thẩm định giá ngày 16-5-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hai thửa đất trên là 1.363.145.000 đồng. Do đó chị H có nghĩa vụ bồi thường cho chị N số tiền 31.573.000 đồng. Như vậy chị H phải trả cho chị N tổng số tiền là 1.331.573.000 đồng.

[5] Đối với giao dịch giữa chị H và chị H2 chỉ thỏa thuận miệng, không có bất kỳ văn bản nào chứng minh cho việc chuyển nhượng đất, thực tế chị H2 là người dẫn chị N đến xem đất và chị N đồng ý mua, chị N trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H, chị H2 hưởng phần chênh lệch 100.000.000 đồng. Trong vụ án này chị H không có yêu cầu độc lập đối với chị H2, do đó không đặt ra giải quyết.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kiện của anh Gi, chị T đối với chị Võ Thị Mỹ H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, lại buộc anh Gi và chị T phải trả

lại cho chị Mỹ Hương số tiền 1.094.160.000 (một tỷ không trăm chín mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng; trong đó tiền nợ gốc là 820.000.000 (tám trăm hai mươi triệu) đồng và tiền lãi là 274.160.000 (hai trăm bảy mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng là chưa chính xác gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên xét thấy cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

7. Về án phí:

7.1. Chị Võ Thị Mỹ H kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

7.2. Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các Điều 124, 131, 407, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của chị Võ Thị Mỹ H.

3. Sửa Bản án sơ thẩm số 109/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh

3.1. Chấp nhận yêu cầu kiện của anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T đối với chị Võ Thị Mỹ H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1504, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 5 năm 2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2 giữa anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T với chị Võ Thị Mỹ H; đối với thửa 508, diện tích đất 256 m², thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2475, quyền số: 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 4 năm 2021 công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh giữa chị Võ Thị Mỹ H với chị Phạm Thị Thanh N; đối với thửa 508, diện tích đất 256 m², thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T được quyền sử dụng thửa 508, diện tích đất 256 m² và thửa 509, diện tích đất 255 m², cùng tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án.

4. Buộc anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm trả cho chị Võ Thị Mỹ H số tiền 803.291.130 (tám trăm lẻ ba triệu hai trăm chín mươi một nghìn một trăm ba mươi) đồng; trong đó tiền nợ gốc là 600.820.000 (sáu trăm triệu tám trăm hai mươi nghìn) đồng và tiền lãi là 202.471.130 (hai trăm lẻ hai triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn một trăm ba mươi 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.

5. Buộc chị Võ Thị Mỹ H trả lại cho chị Phạm Thị Thanh N số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 31.573.000 (ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn) đồng, tổng cộng là 1.331.573.000 (một tỷ ba trăm ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản:

Chị Võ Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả lại cho anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T số tiền 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

7. Về án phí :

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Võ Thị Mỹ H phải chịu 52.547.000 (năm mươi hai triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng.

Anh Gi, chị T phải chịu 28.032.800 (hai mươi tám triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0011758 ngày 12-10-2021 và 0012039 ngày 17-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh; anh Gi, chị T còn phải nộp số tiền 27.432.800 (hai mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Võ Thị Mỹ H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà chị Võ Thị Mỹ H đã nộp theo Biên lai thu số 0012656 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Đào Văn Gi, chị Nguyễn Thị Kim T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0012667 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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

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./.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS h. D, tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Bình