

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2018/DS-PT  
Ngày: 16-3-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng nhà đất và đòi lại 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:* Ông Mai Văn Triến.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Trần Thị Kim Sang;

2. Ông Nguyễn Duy Lâm.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, 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 Văn Sự, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đòi lại tài sản”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 144/2017/HNGĐ-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Minh N, sinh năm 1959; cư trú tại: Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: Khu phố Ninh Tr, phường Ninh S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Văn V, Luật sư – Văn phòng luật sư Phan V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Bị đơn:* Ông Thạch Trọng T, sinh năm 1959; cư trú tại: Khu phố Ninh T, phường Ninh S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp Ninh H, xã Bàu N, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 4 năm 2017); có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; cư trú tại: Khu phố Ninh T, phường Ninh S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1992; cư trú tại: Ấp Long Tr, xã Long Thành Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2018); có mặt.

2. Ông Hồ Trọng H1, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp Tân Tr, xã Tân B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

3. Ông Nguyễn Văn M (Nghĩa), sinh năm 1965; Tòa án không triệu tập.

4. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1966; Tòa án không triệu tập.

Cư trú tại: Khu phố Hiệp L, phường Hiệp N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Minh N là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05-10-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Minh N, người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Phan Văn V trình bày:*

Vào tháng 7 năm 2007, bà có cho vợ chồng ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng với số tiền là 80.000.000 đồng. Do ông T, bà H không có tiền trả nợ ngân hàng nên bà phải bán nhà ở Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh để trả nợ ngân hàng cả gốc và lãi.

Ngoài ra, bà còn trả hai khoản nợ của ông T, bà H cho bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Vũ Văn P theo Quyết định thi hành án số: 176/QĐ-THA ngày 13-02-2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh). Khi thi hành xong, Chi cục Thi hành án dân sự ban hành Quyết định số: 32/QĐ-THA, nội dung giải tỏa kê biên đối với căn nhà của ông T, bà H, thuộc thửa đất 539, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số: Khu phố Ninh Tr, phường Ninh S, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bà chính là người trực tiếp nộp tiền để thi hành nên tất cả giấy tờ liên quan (bản chính), bà là người quản lý.

Do không có tiền hoàn trả lại nên ông T, bà H đồng ý bán cho bà căn nhà và đất tọa lạc tại số 21/3B, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 1, diện tích 693 m<sup>2</sup>, với giá 240.000.000 đồng. Ngày 01-01-2011, ông T viết giấy nợ và nhận của bà số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 12-6-2011, bà trả thay cho ông T số tiền 20.000.000 đồng mà ông T còn nợ ông M (vợ tên O). Ngày 25-3-2011, giữa bà và ông T có làm giấy mua bán nhà và đất. Tại mặt sau giấy mua bán nhà và đất, ông T đã viết xác nhận nợ bà là 200.000.000 đồng và bà đã trả nợ cho ông M (vợ tên O) số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 17-02-2012, ông T làm giấy ủy quyền phần đất và nhà nêu trên cho bà, để bà có đủ tư cách liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển quyền. Bà đã dọn về ở trong căn nhà tranh chấp từ ngày ông T ký giấy ủy quyền về đất cho bà; sau đó bà có sửa chữa lại căn nhà này và kinh doanh nhà trọ. Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà H phải hoàn tất hợp đồng mua

bán nhà theo quy định pháp luật, vì bà thực tế đã nhận đất, nhà, dọn về ở và cải tạo để kinh doanh nhà trọ cho thuê từ ngày 17-02-2012 cho đến nay.

*Bị đơn - ông Thạch Trọng T, người đại diện theo ủy quyền ông T – bà Lê Thị Kiều D trình bày:*

Ông T và vợ ông là bà Nguyễn Thị H trước đây cùng sống chung tại căn nhà đất số 21/3B, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Do mâu thuẫn với nhau, nên khoảng năm 2010 vợ chồng ông T sống ly thân, bà H không còn sống chung nhà. Sau khi vợ bỏ đi, ông T làm ăn thua lỗ nên có vay của bà N một số tiền để trang trải công chuyện làm ăn. Ông vay nhiều lần, các lần vay bà N có tính lãi suất 5%/tháng trên số tiền gốc. Tổng số tiền nợ gốc ông T nợ bà N là 220.000.000 đồng, trong đó có khoản nợ 20.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn M (Nghĩa). Do không có tiền đóng lãi tiếp, nên vào khoảng năm 2012 bà N yêu cầu ông ký giấy giao nhà đất đang ở để cầm trừ nợ cho bà và vì không còn cách nào khác nên ông T phải đồng ý thực hiện theo. Việc ông T nợ và giao nhà đất cho bà N, vợ con ông T hoàn toàn không biết.

Nay bà N khởi kiện, ông đề nghị được trả số nợ trên và yêu cầu bà N trả lại nhà đất trên cho ông, vì thời gian qua, ông vô cùng hối hận vì đã giao phần tài sản này mà không có ý kiến của vợ con, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

*Người diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị H) - ông Phạm Văn T trình bày:*

Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do sau:

+ Bà H chưa bao giờ đồng ý và ký tên thỏa thuận mua bán nhà cho bà N (viết tay hoặc công chứng, chứng thực);

+ Trước đây vợ chồng bà H có nợ vợ chồng (chị ruột của bà H) là ông Vũ Văn P và bà Nguyễn Ngọc Đ số tiền 23.696.800 đồng (trong đó tiền gốc 19.000.000 đồng và tiền lãi 4.696.800 đồng), số tiền này sau khi Tòa án xét xử xong, thì bà H là người trực tiếp trả tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên không có việc mượn tiền bà N để trả số tiền trên;

+ Khoản nợ ngân hàng 80.000.000 đồng, bà H không biết việc này, bà H không có ký tên trong hợp đồng vay vốn đối với bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Vì vậy, bà H không thừa nhận có mượn tiền bà N để trả khoản nợ trên;

+ Vào khoảng cuối năm 2010, bà N và ông T thường xuyên qua lại với nhau, sau đó bà N thường xuyên đến nhà bà H báo rõ với bà H biết là “ông T có thiếu nợ bà, bà yêu cầu bà H phải dọn đi chỗ khác”. Vì thương con và giận chồng nên bà H dẫn 2 con xuống Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn nuôi con ăn học. Khoảng năm 2015 bà H quay về địa phương, lúc này bà N đã chiếm nhà đất trên và tự ý ngăn vách làm phòng và cho người khác thuê trọ. Kể từ khi xảy ra mâu thuẫn (năm 2010) bà H và ông T đã ly thân, nên các khoản nợ hoặc giao dịch sau năm 2010 mà ông T xác lập là khoản nợ riêng của ông T, ông T có trách nhiệm trả, không liên quan gì đến bà H.

Bà H có đơn yêu cầu phản tố, nội dung yêu cầu Tòa án buộc bà N phải chấm dứt việc cho thuê, tháo dỡ công trình và trả lại hiện trạng nhà đất cho bà, vì phần nhà đất trên do vợ chồng mua và xây dựng đồng thời đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (thửa đất số 539, tờ bản đồ số 1, tại khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Trọng HI trình bày:*

Ông T có nhờ ông vay 50.000.000 đồng để thi công công trình. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh có mời ông làm việc. Tại buổi làm việc này thì ông T đồng ý giao nhà, đất cho bà N; còn bà N trả nợ thi hành án thay cho ông T cho các chủ nợ trong đó có ông. Bà N chỉ trả cho ông 30.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng. Ngày 31-5-2017 ông có đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Minh N trả cho ông số tiền còn nợ là 20.000.000 đồng. Đến ngày 14-6-2017, ông có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Minh N.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M (tên gọi khác gọi Nghĩa), trình bày:*

Ông T có vay vợ chồng ông số tiền 50.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông yêu cầu giải quyết ở vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:* Thông nhất với ý kiến trình bày của ông M.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 144/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

1. Căn cứ vào Điều 127, 134, 137, 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, 100 của Luật Đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh N về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 25-3-2011 giữa bà với ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H.

- Chấp nhận khởi kiện yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Minh N trả lại nhà và đất cho bà và ông Thạch Trọng T.

- Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Minh N và ông Thạch Trọng T là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Minh N có nghĩa vụ giao lại cho ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H, gồm:

a. Phần đất diện tích 693 m<sup>2</sup> trong đó 150 m<sup>2</sup> đất ở, 543 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00445QSĐĐ/2090/TT-ĐC được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh, cấp ngày 29-10-2002, thuộc thửa 539, tờ bản đồ số 02, tứ cận như sau:

- + Đông giáp kênh tưới dài 9,95 m;
- + Tây giáp thửa số 13 đất ông Võ Văn B dài 9,95 m;
- + Nam giáp thửa đất số 118 đất ông Trần Hoài T dài 69,37 m;
- + Bắc giáp thửa số 114 đất ông Võ Văn B, ông Nguyễn Văn B dài 68,83 m.

b. Tài sản trên đất:

- + Nhà số 01, diện tích 6,5 m x 8,5 m = 55, 25 m<sup>2</sup>.
- + Nhà số 02, diện tích 16,5 m x 5,7 m = 94, 05 m<sup>2</sup>.
- + Nhà số 03, diện tích 4 m x 15,2 m = 60, 8 m<sup>2</sup>.
- + Nhà số 04, diện tích 4,1 m x 9 m = 36, 9 m<sup>2</sup>.
- + Nhà kho, diện tích 3,7 m x 4,9 m = 18, 13 m<sup>2</sup>.
- + Tường gạch, cao 1,8 m, dài 41, 3 m = 74, 34 m<sup>2</sup>.

- + Rào lưới B40, trụ bê tông dài 55,8 m.
- + Chuồng gia cầm diện tích 5,8 m x 3,7 m = 21,46 m<sup>2</sup>.
- + 10 (mười) bụi chuối lớn hơn 5 cây.
- + 01 (một) cây mít 3 năm.
- + 01 (một) cây mít 5 năm đến 6 năm.
- + 08 (tám) cây xoài 3 năm tuổi.
- + 01 (một) cây xoài lớn hơn 10 năm.
- + 01 (một) cây dừa (chưa có trái).
- + 01 (một) cây mai (Nhật).
- + 01 (một) cây sầu đâu.
- + 01 (một) cây sa kê 3 năm.
- + 01 (một) cây ngọc lan có đường kính từ 20-50 cm.
- + 01 (một) cây cóc từ 3-5 năm.

Bà Nguyễn Minh N được lưu cư trên phần đất trong thời gian 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

c. Buộc bà Nguyễn Minh N có nghĩa vụ hoàn trả lại ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00445QSDĐ/2090/TT-ĐC được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp ngày 29-10-2002 (bản chính) cho ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Thạch Trọng T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Minh N số tiền 79.600.000 đồng tiền công sức tôn tạo, cải tạo đất.

Buộc ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản tương ứng phần bà Nguyễn Minh N xây dựng tại thời điểm định giá tổng cộng là: 168.797.000 đồng, mỗi người chịu ½ là 84.398.500 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng H1 đối với bà Nguyễn Minh N về việc trả số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ của đương sự theo Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án Dân sự sơ thẩm số: 23/2017/QĐ-SCBSBA, ngày 24-10-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

Sửa chữa, bổ sung Bản án số: 144/2017/DS-ST ngày 09-10-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh cụ thể như sau:

Tại dòng thứ 13 từ dưới lên của trang 8:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Minh N phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng.

Tại dòng thứ 18 từ dưới lên của trang 10:

Bà Nguyễn Thị H còn phải nộp tiếp 469.900 (bốn trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tại dòng thứ 23 từ dưới lên của trang 10:

Ông Thạch Trọng T phải chịu 8.199.900 (tám triệu một trăm chín mươi chín nghìn chín trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tại dòng thứ 26 từ dưới của trang 10:

Bà Nguyễn Minh N phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003329 ngày 24-10-2016. Bà Nguyễn Minh N còn phải nộp tiếp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 24 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Minh N có đơn kháng cáo, nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, vì các lý do sau:

1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ và đúng nội dung quan hệ pháp luật mà bà khởi kiện.

2. Việc giao dịch mua bán nhà, đất của bà và ông T đều diễn ra tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh nhưng bản án lại ghi nhận diễn ra ngoài Cơ quan thi hành án là không đúng.

3. Bản án sơ thẩm không ghi nhận việc bà nhận trả nợ cho ông H1 thay ông T, nên ông H1 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

4. Việc trả nợ cho ông H1 đồng nghĩa với việc bà đã hoàn thành thủ tục thanh toán tiền mua nhà, đất cho ông T, nên Tòa án cấp sơ thẩm phải buộc ông T thực hiện hợp đồng mua bán trên.

5. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán nhà, đất của bà là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không xử lý buộc ông T trả lại số tiền và lãi là gây thiệt hại nghiêm trọng về quyền lợi của bà.

*Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Bản án sơ thẩm khi xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Bên cạnh đó, khi tính thanh toán lại giá trị cải tạo nhà đất của nguyên đơn đã đầu tư, bản án sơ thẩm chỉ tính trên cơ sở áng chừng chứ không trên cơ sở thực tế mà nguyên đơn đã đầu tư xây dựng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị hủy phần bản án sơ thẩm đối với “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Nguyễn Minh N với ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H; “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và đòi tài sản” giữa bà Nguyễn Thị H

(phản tố) với bà Nguyễn Minh N đồng thời chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Diễn biến sự việc thi hành án có liên quan:

1.1. Theo Quyết định số: 53/2010/QĐST-DS, ngày 12-4-2010 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) và Quyết định thi hành án số: 61/QĐ-THA, ngày 27-10-2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) thì ông Thạch Trọng T có nghĩa vụ thi hành án cho bà Trần Thị Thu M, ngụ khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh số tiền 35.000.000 đồng. Theo Quyết định số: 206/2010/QĐST-DS, ngày 29-11-2010 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và Quyết định thi hành án số: 139/QĐ-THA, ngày 07-01-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh thì ông Thạch Trọng T có nghĩa vụ thi hành án cho ông Nguyễn Thành P số tiền 43.847.000 đồng. Hai Quyết định này chỉ có ông T phải thi hành án; bà H không có nghĩa vụ thi hành án.

1.2. Do ông T không tự nguyện thi hành án, nên ngày 28-02-2011, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 48/QĐ-THA để kê biên, xử lý 693 m<sup>2</sup> đất tại thửa 539, tờ bản đồ số 1, ấp Ninh Trung, xã Ninh Sơn, thị xã Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 075694, số vào sổ 00445QSĐĐ/2090/TT-ĐC do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp ngày 29-10-2002, do ông Thạch Trọng T đứng tên nhưng chưa thực hiện việc kê biên.

1.3. Ngày 07-3-2011, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh bà Nguyễn Minh N nộp thay cho ông T 35.000.000 đồng để trả cho bà Trần Thị Thu M và bà Nguyễn Minh N nộp thay cho ông T 43.847.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Thành P; tổng cộng hai khoản là 78.847.000 đồng (nhưng bà N cho rằng bà đã trả thay số tiền 80.000.000 đồng là không chính xác). Do đó, ngày 23-7-2012, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định giải tỏa kê biên số: 32/QĐ-THA để giải tỏa Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 48/QĐ-THA, ngày 28-02-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Minh N, thấy rằng:

2.1. Bà N khởi kiện yêu cầu ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 25-3-2011 (đất có diện tích 693 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 539, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại 21/3B, ấp Ninh Trung, xã Ninh Sơn, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cho bà, lý do hiện nay bà đã xây dựng nhà và công trình kiên cố trên đất và bà ở lâu dài trên đất từ năm 2011 cho đến nay.

2.2. Bà N cho rằng, do ông T và bà H thiếu nợ bà cho nên lập Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 25-3-2011 để cản trừ nợ, do bà đã trả thay cho ông T tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh vào ngày 07-3-2011. Tuy

nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thì bà H không còn sinh sống tại địa phương; việc ông T (chồng bà H) chuyển nhượng nhà đất cho bà N thì bà H không biết; nhà đất là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H. Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 25-3-2011 (BL 83) chỉ do bà N ký tên; không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; bà H không có ký tên; ông T chỉ viết mặt sau có nội dung: “*Tôi tên Thạch Trọng T có nhận của cô Nguyễn Minh N tiền đặt cọc bán nhà là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn chục triệu đồng chẵn). Tôi đã nhận tổng cộng đến nay là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng chẵn). Từ đây đến tháng 6/2011 dương lịch trong thời gian đó nếu ai có mua nhà tôi sẽ thông báo cho chị Nguyệt biết trước 07 ngày để chị N biết để có điều kiện thanh toán dứt điểm cho tôi. Nếu quá thời hạn trên tôi có quyền bán cho người khác chị Nguyệt không có quyền khiếu nại. Tây Ninh, ngày 01/01/2011. Người viết. Ký tên. Thạch Trọng T*”. Vì vậy, Giấy Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 25-3-2011 do bà N cung cấp dùng làm căn cứ để khởi kiện ông T là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản đồng thời giấy này cũng không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 129, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực.

2.3. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh N; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H; tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đương sự vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuy có nhận định giao dịch chuyển nhượng nhà đất nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nhưng lại không giải quyết buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền gốc cùng lãi suất tương ứng với từng khoản vay và tương ứng với thời gian vay cho phù hợp với quy định của pháp luật là không triệt để và khi buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 79.600.000 đồng tiền công sức tôn tạo, cải tạo đất trên cơ sở tiền chênh lệch 20% giá trị đất thực tế là không phù hợp với thực tế khách quan.

2.4. Số tiền vay chính xác bao gồm: 78.847.000 đồng (tiền bà N trả thay cho ông T tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh vào ngày 07-3-2011 + 80.000.000 đồng (theo giấy nợ là bản photo đề ngày 08-10-2010 - BL 22) + 30.000.000 đồng (tiền bà N trả thay cho ông T – người nhận là ông M tự là Nghĩa); 30.000.000 đồng (tiền bà N trả thay cho ông T – người nhận là ông H1); tổng cộng là 218.847.000 đồng tiền gốc. Ông T tự nguyện thừa nhận có nợ bà N tổng cộng số tiền gốc là 220.000.000 đồng chẵn là không đúng về mặt số liệu.

2.5. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án này, đến ngày 11-6-2017 bà N trả xong cho ông H1 20.000.000 đồng (có biên nhận, bà N đã nộp bản gốc tại phiên tòa phúc thẩm), từ đó ông Hồ Trọng H1 có đơn rút yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng H1 đối với bà Nguyễn Minh N về việc yêu cầu trả số tiền 20.000.000 đồng. Phần này Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với:



+ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Nguyễn Minh N với ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H;

+ “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và đòi tài sản” giữa bà Nguyễn Thị H (phản tố) với bà Nguyễn Minh N;

+ Phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phần án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với các quan hệ tranh chấp này.

[4] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của nguyên đơn. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 144/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đối với phần:

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng H1 đối với bà Nguyễn Minh N về việc yêu cầu trả số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng;

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Hồ Trọng H1 số tiền tạm ứng án phí 500.000 (năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0004178 ngày 05-6-2017.

3. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Hủy một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số: 144/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đối với:

+ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bà Nguyễn Minh N với ông Thạch Trọng T, bà Nguyễn Thị H;

+ “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và đòi tài sản” giữa bà Nguyễn Thị H (phản tố) với bà Nguyễn Minh N;

+ Phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phần án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với các quan hệ tranh chấp này.

5. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TAND. TPTN;
- Chi cục THADS. TPTN;

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

- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

*(Đã ký)*

**Mai Văn Triển**

