

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 316/2024/DS-PT

Ngày: 16-7-2024

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và hợp đồng thế chấp  
quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;

Bà Dương Thúy Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoài Anh Thư- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2024/TLPT-DS, ngày 22-5-2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 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 245/2024/QĐ-PT, ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1992; cư trú tại: tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; tạm trú tại: số A, khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2023); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1976 và chị Lê Nguyễn Xuân V, sinh năm 2002; cùng cư trú tại: số G, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; bà T và chị V có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Thiện D, sinh năm 1974; cư trú tại: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1983; cư trú tại: số A, đường T, khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Minh L, sinh năm 1998; cư trú tại: số B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Anh Cao Văn T1 và chị Đặng Thị Thúy H, sinh năm 1996; cùng cư trú tại: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Anh Đ là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08-5-2023; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 24-10-2023 và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27-11-2023, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28-11-2022 chị Đ có làm đơn khởi kiện bà T và chị V tại Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về số tiền vay còn nợ 965.000.000 đồng. Ngày 28-11-2022 Tòa án nhận đơn khởi kiện của chị Đ, Hòa giải viên có mời bà T đến Tòa để hòa giải nhưng bà T không đến, chứng tỏ bà T biết việc chị Đ khởi kiện bà T nhưng cố tình né tránh. Ngày 12-12-2022 Tòa án thụ lý vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án bà T thừa nhận nợ và đồng ý số tiền 965.000.000 (chín trăm, sáu mươi lăm triệu) đồng phải trả cho chị Đ, hai bên thỏa thuận thành, Tòa án ra Quyết định số: 02/2023/QĐST-DS ngày 04-01-2023 “công nhận sự thỏa thuận của các đương sự”.

Sau đó, chị Đ đã nộp đơn yêu cầu thi hành án, qua xác minh của cơ quan thi hành án thì xác định tài sản là quyền sử dụng phần đất diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và quyền sử dụng phần đất diện tích 1000,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 604 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh do bà T đứng tên để đảm bảo thi hành án của Quyết định số: 02/2023/QĐST-DS ngày 04-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho chị Đ thì bà T đã chuyển nhượng thửa đất 284 cho chị Nguyễn Thiện D (chị bà con với bà T) và bà T đã chuyển nhượng thửa 604 cho chị Nguyễn Thị Thu N vào ngày 13-12-2022.

Tại đơn khởi kiện ngày 08-5-2023, chị Nguyễn Thị Anh Đ khởi kiện bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 13-12-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thiện D đòi phần đất diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thu N đối với phần đất diện tích 1000,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; do bà T chuyển nhượng đất để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị Đ.

Nay chị Đ bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: chị Đ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-12-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc T, chị Lê Nguyễn Xuân V (con ruột của bà T) và chị Nguyễn Thiện D, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13-02-2023 giữa chị Nguyễn Thị Thu N và anh Nguyễn Minh L do chị N đang thế chấp giấy đất của phần đất diện tích 1.000,4 m<sup>2</sup> cho anh L.

*Bị đơn bà T vắng mặt, tại bản tự khai trình bày:*

Bà và chị Đ, chị N chỉ quen biết do làm ăn mua bán đất. Bà có bán nhà đất thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thiện D với giá 500 triệu đồng; ngoài ra, bà có bán thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thị Thu N với giá 650 triệu đồng; cả hai giao dịch này bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất, tài sản trên đất cho chị Đ, chị N. Mục đích bà bán nhà đất cho chị Đ để lấy tiền trả nợ cho nhiều người, còn bà bán đất cho chị N để cản trừ số nợ 650 triệu đồng mà bà còn nợ chị N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì bà không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả tuyên hợp đồng vô hiệu.

*Bị đơn chị V vắng mặt không ghi nhận được ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thiện D trình bày tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 01-8-2023:*

Bà và bà T chỉ quen biết không có quan hệ họ hàng, bà có mua đất của bà T, với giá 540 triệu, trong vòng 03 tháng bà chồng đủ tiền cho bà T. cụ thể: Ngày 09-8-2022 bà nhờ mẹ bà là Trần Thị Kim H1 chuyển 100 triệu đồng tiền cọc, ngày 08-9-2022 bà chuyển 100 triệu đồng, ngày 09-9-2022 bà chuyển 20 triệu đồng cho bà T (STK 0103103305, ngân hàng Đ1), ngày 27-10-2022 bà đưa tiền mặt cho bà T 70 triệu đồng, ngày 28-10-2022 bà nhờ mẹ bà là Trần Thị Kim H1 chuyển 100 triệu đồng, đến ngày 03-11-2022 bà nhờ em bà chuyển 150 triệu đồng.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị **D** vì bà mua đất hợp pháp đã đứng tên giấy đất, khi mua đất không tranh chấp, bà **T** đã giao nhà đất cho bà quản lý sử dụng, hiện nay bà đang cho người khác thuê lại căn nhà.

Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà đồng ý trả lại nhà đất cho bà **T**, bà **T** trả lại tiền chuyển nhượng 540.000.000 đồng, ngoài ra bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Thị Thu N trình bày tại Bản tự khai ngày 06-6-2023 và Bản tự khai ngày 04-8-2023:*

Bà và bà **T** chỉ quen biết không có quan hệ họ hàng, bà có cho bà **T** mượn 650.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, trong thời hạn 03 ngày; khi mượn tiền bà **T** đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **T** cho bà để làm tin. Nhưng bà **T** không trả tiền đúng hạn, bà **N** đòi nhiều lần, sau nửa tháng thì bà **T** đồng ý sang nhượng cho bà phần đất diện tích 1.000,4m<sup>2</sup> tại **ấp B, xã Đ, huyện C, Tây Ninh**, với giá 650.000.000 đồng; hiện nay bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp GCNQSD cho anh **Nguyễn Minh L** để vay 150.000.000 đồng.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị **D** vì bà mua đất hợp pháp, khi mua đất không tranh chấp, bà **T** đã giao đất cho bà quản lý sử dụng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu bà **T** trả lại tiền chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, ngoài ra bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thúy H trình bày tại bản khai: Vợ chồng chị có thuê nhà của chị D với giá 1.000.000 đồng/ tháng, trong vụ án này vợ chồng chị không có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa xử lý theo quy định pháp luật.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **TI** vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh L trình bày:*

Do có người giới thiệu, chị **Nguyễn Thị Thu N** vay của anh số tiền 150.000.000 đồng, khi vay tiền chị **N** có thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK189684, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS14766 đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.000,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 19-12-2022 cho chị **N** đứng tên. Anh và chị **N** có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C** ngày 13-02-2023, số công chứng 755, quyền số 02/2023. TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện nay anh đang cất giữ bản chính của giấy đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì anh không đồng ý do chị N đã được đứng tên giấy đất rồi. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh và chị N thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu chị N trả số tiền vay 150.000.000 đồng trong vụ án này.

\* Tại biên bản thẩm định, định giá thể hiện:

1/ Phần đất có diện tích 90 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà cấp 4 xây trên 15 năm xây hết đất, móng gạch, cột gạch, tường gạch, sơn bê nhưng không bả ma tít; cửa đi cửa sổ khung sắt kính, trần tole lạnh, mái lợp tole; vệ sinh trong nhà; nền gạch men. Căn nhà cấp 4 có giá 103.360.000 đồng; mái che khung sắt tiền chế, lợp tole, nền tráng xi măng có giá 3.735.000 đồng.

- Đất theo giá nhà nước đối với đất trồng lúa là 82.000 đồng m<sup>2</sup>.

- Đất theo giá thị trường là 50.000.000 đồng 01 mét ngang;

2/ Phần đất có diện tích 1.000,4 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có hàng rào lưới B40, trụ bê tông không có móng cao 1,4 mét. Tổng chiều dài xung quanh đất là 142,4 m<sup>2</sup> X 1,4 m<sup>2</sup> = 199,4 m<sup>2</sup>; giá: 110.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền = 21.929.000 đồng. Các bên đương sự thống nhất không tranh chấp cây trồng (cây dừa) trên đất.

- Đất theo giá nhà nước đối với đất trồng lúa là: 56.000 đồng/m<sup>2</sup>

- Đất theo giá thị trường là: 650.000 đồng/m<sup>2</sup>

Ngoài ra trên đất không trồng cây trái hay xây dựng công trình nào khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Anh Đ đối với bà Nguyễn Ngọc T, chị Lê Nguyễn Xuân V về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10635, quyển số 53/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thu N; không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10336, quyển số 21/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Ngọc T, chị Lê Nguyễn Xuân V và chị Nguyễn Thiện D; không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 755, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị Thu N và anh Nguyễn Minh L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024 nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Anh Đ** kháng cáo bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh **Nguyễn Lâm Q** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Anh Đ** và trình bày bổ sung cho yêu cầu kháng cáo:

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các tình tiết khách quan của vụ án. Khi phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho chị **Đ** thì bà **T** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **D** và chị **N** để tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị **Đ**; đã vi phạm điều cấm của luật. Bởi vì không có chứng cứ cho việc giao tiền, không có chứng cứ bàn giao tài sản, vì khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại tài sản đối với phần nhà, đất bán cho bà **D** thì lúc đó bà **T**, chị **V** vẫn còn đang quản lý nhà, đất này. Theo giấy chứng nhận QSDĐ thì phần đất này là đất lúa, nhưng bà **T** đã cất nhà cấp 4; địa phương xác nhận bà **D** trực tiếp sản xuất đất lúa là không có cơ sở. Đối với việc bà **N** thế chấp QSDĐ cho anh **L** để vay tiền là vi phạm pháp luật, vì Luật các tổ chức tín dụng không cho phép cá nhân với cá nhân được thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị **Đ**; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Anh Đ**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Anh Đ vắng mặt, có uỷ quyền cho người đại diện tham gia phiên toà; bị đơn bà Nguyễn Ngọc T và chị Lê Nguyễn Xuân V có yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Thu N, anh Nguyễn Minh L, anh Cao Văn T1, chị Đặng Thị Thúy H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thiện D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 4 năm 2024, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Anh Đ có đơn kháng cáo. Qua xem xét, Đơn kháng cáo của chị Đ trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Anh Đ khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 23-11-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thu N, đối với phần đất diện tích 1000,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-12-2022 giữa bà Nguyễn Ngọc T, chị Lê Nguyễn Xuân V (con ruột của bà T) với bà Nguyễn Thiện D đối phần đất diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 13-02-2023 giữa chị Nguyễn Thị Thu N và anh Nguyễn Minh L vì chị N đang thế chấp giấy đất của phần đất diện tích 1.000,4 m<sup>2</sup> cho anh L. Do bà T chuyển nhượng đất để tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị Đ.

[2.2] Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Đ và cho rằng giữa bà và bà D, chị N không có mối quan hệ họ hàng. Mục đích bà bán nhà đất cho bà D để lấy tiền trả nợ cho nhiều người, còn chuyển nhượng đất cho chị N để cân trừ số nợ 650.000.000 đồng mà bà còn nợ chị N.

[2.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thiện D, chị Nguyễn Thị Thu N, anh Nguyễn Minh L đều không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Đ, vì cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Anh Đ; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 01-11-2022 bà Nguyễn Ngọc T có vay của chị Nguyễn Thị Anh Đ số tiền 965.000.000 (chín trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, với mục đích đáo hạn ngân hàng; thời gian vay tiền là 10 ngày sẽ hoàn lại. Đến hạn bà T không trả tiền vay nên ngày 28-11-2022 chị Đ đã nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án

nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 04-01-2023 Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định số 02/2023/QĐ-DS, “công nhận sự thỏa thuận của các đương sự”

[3.2] Vào ngày 23-11-2022, bà Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thị Thu N để cầm trừ số tiền bà T nợ chị N là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngày 05-12-2022 bà T và chị Lê Nguyễn Xuân V chuyển nhượng phần đất diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (do bà T và chị Lê Nguyễn Xuân V đứng tên) cho bà Nguyễn Thiện D, với giá chuyển nhượng thực tế theo giấy tay và lời xác nhận của bà T là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

[3.3] Thấy rằng: Bà Nguyễn Ngọc T đang nợ tiền nhiều người; trong đó có nợ chị Nguyễn Thị Anh Đ số tiền 965.000.000 đồng. Sau khi vay tiền của chị Đ, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N mà không thanh toán trả tiền cho chị Đ, chỉ ưu tiên trả nợ cho chị N (cầm trừ nợ); chị N cũng chưa khởi kiện đối với bà T. Về ý thức chủ quan bà T biết được bà phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị Đ; trong khi bà T không còn tài sản nào khác, đây là việc trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đối với chị Đ, là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, chị Đ yêu cầu tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà T và chị N là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của chị Đ là chưa xem xét, đánh giá toàn diện nội dung vụ án.

[3.4] Đối với yêu cầu của chị Đ về việc đề nghị tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà T, chị V với bà D; thấy rằng: QSDĐ diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, do bà T và chị Lê Nguyễn Xuân V đứng tên; nên tài sản thuộc một phần sở hữu, sử dụng của chị V; chị V không liên quan đến số tiền nợ mà bà T có nghĩa vụ trả cho chị Đ. Việc tuyên vô hiệu hợp đồng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà T, chị V với bà D là có căn cứ.

[4] Về xử lý hậu quả khi tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T và chị N đều có ý kiến: Nếu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ thì yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Thấy rằng: Bà T chuyển nhượng QSDĐ cho bà N để cầm trừ số nợ 650.000.000 đồng. Kết quả thẩm định giá tài sản thể hiện: đất diện tích 1.000,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh có giá thực tế tương đương 650.000.000 đồng. Do đó, khi tuyên HĐCNQSDĐ cần buộc chị N giao trả QSDĐ cho bà T, bà T có trách nhiệm trả cho chị N số tiền 650.000.000 đồng là có căn cứ.



[5] Xét Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa chị **N** và anh **Nguyễn Minh L**, thấy rằng: Ngày 10-02-2023 chị **N** có vay của anh **L** số tiền 150.000.000 đồng, có ký hợp đồng thế chấp QSDĐ tại **Văn phòng C**. Tuy nhiên, việc thế chấp được thực hiện giữa cá nhân với cá nhân không có đăng ký giao dịch bảo đảm. Mặt khác, HĐCNQSDĐ giữa bà **T** và chị **N** vô hiệu. Do đó, hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa chị **N** và anh **L** cũng bị vô hiệu; anh **L** có nghĩa vụ giao trả QSDĐ cho chị **N**

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh **L** không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa anh và chị **N**, nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Nếu anh **L** có yêu cầu được quyền khởi kiện vụ án khác.

Cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ của chị **N** để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T** theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Anh Đ**; sửa bản án sơ thẩm

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; chị **Đ** phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và bà **T** phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn chị **Đ** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và bị đơn bà **T** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 32/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị **Đ** 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 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị **Nguyễn Thị Anh Đ**

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 117, 119, 122, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Anh Đ đối với bà Nguyễn Ngọc T, về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thu N và tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 755, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị Thu N và anh Nguyễn Minh L.

1.1 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 10635, quyển số 53/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thu N, đối với phần đất diện tích 1.000,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích 1.000,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 604, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Ngọc T

- Bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Thu N số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ của chị N để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định của pháp luật.

1.2 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng số 755, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị Thu N và anh Nguyễn Minh L.

Anh Nguyễn Minh L có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Thu N bản chính giấy CNQSDĐ số DK189684, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS14766, đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.000,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã

**Đ**, huyện **C**, tỉnh Tây Ninh do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 19-12-2022 cho chị **N** đứng tên.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Thị Anh Đ** về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10336, quyền số 21/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà **Nguyễn Ngọc T**, chị **Lê Nguyễn Xuân V** và bà **Nguyễn Thiện D**.

**3.** Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Chị **Nguyễn Thị Anh Đ** có nghĩa vụ chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng; bà **Nguyễn Ngọc T** có nghĩa vụ chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng. Ghi nhận chị **Đ** đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên bà **T** có trách nhiệm nộp trả cho chị **Đ** 3.000.000 (ba triệu) đồng.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Chị **Nguyễn Thị Anh Đ** phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị **Đ** đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002061 ngày 12-5-2023 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002341 ngày 26-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị **Đ** số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

4.2 Bà **Nguyễn Ngọc T** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.3 Chị **Nguyễn Thị Thu N** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**5.** Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị **Nguyễn Thị Anh Đ** không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho chị **Đ** tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0002621, ngày 26-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**6.** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

**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;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

**Trần Thị Kim Sang**