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

Bản án số: 483/2024/DS-PT
Ngày: 20 - 9 - 2024
V/v tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay 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 Nguyễn Văn Nam.

Các thẩm phán:

1. Ông Hà Chí Quốc;

2. Ông Trần Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bảo Thoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024, của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2024/QĐ-PT, ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Bùi Đức Hiền, sinh năm 1963 và bà Phan Mộng Trinh, sinh năm 1967. Cùng ngụ địa chỉ: Số 154, đường Phạm Hồng Thái, khu phố 4, phường Long Hoa, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Trần Thị Hạnh, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp Giồng Tre, xã Bình Minh, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21-11-2023 của Văn phòng công chứng Lê Quang Sách), có đơn xét xử vắng mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Duy Phong, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp Trường Phước, xã

Trường Tây, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Trương Long Giang, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp Thanh Trung, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13-11-2023 của Văn phòng công chứng Dương Kim Hà), có đơn xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Trần Tất Duy (Nay là Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải). Địa chỉ: Số 313, đường Phạm Văn Đồng, khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật: ông Ninh Thanh Hải, chức vụ: Trưởng văn phòng, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Duy Phong, là bị đơn;

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh với ông Phong có mối quan hệ làm ăn, buôn bán. Ông Hiền, bà Trinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Duy Phong. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 293360 vào ngày 27-8-2003, thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17. Ngày 14-5-2021, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Mai Thị Kim Liên chứng nhận việc chuyển nhượng theo số công chứng 1264, quyển số 05/2021.TP/CC-SCC/HDGD. Trong hợp đồng ghi nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hiền, bà Trinh và ông Phong, đồng thời có nêu rõ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, hai bên thỏa thuận ông Phong sẽ thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên cho ông Hiền, bà Trinh ngay sau khi công chứng. Đồng thời, ông Hiền, bà Trinh giao các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Phong để ông Phong thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, ông Phong không thực hiện việc thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng như đã thoả thuận nhưng lại thực hiện việc đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất nêu trên. Vợ chồng ông bà nhiều lần liên hệ qua điện thoại với ông Phong để đề nghị ông Phong hoàn tất việc thanh toán số tiền đối với quyền sử dụng đất trên như đã thỏa thuận nhưng ông Phong vẫn không thực hiện. Việc ông Phong cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng đã đăng ký biến động sang tên đối với quyền sử dụng đất trên gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Bùi Đức Hiền, Phan Mộng Trinh và ông Nguyễn Duy Phong đối với thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 293360 vào ngày 27-8-2003 với các lý do sau: Ông Phong chưa thanh toán tiền chuyển nhượng, trong hợp đồng chuyển nhượng đất không nêu chuyển nhượng nhà tại Văn phòng công chứng và ông Hiền, bà Trinh vẫn ở trên đất, chưa giao đất. Ngoài ra, đối với yêu cầu phản tố của ông Phong, ông Hiền, bà Trinh không đồng ý tiếp tục hợp đồng và không đồng ý trả số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng vì không nhận tiền còn ông Phong trình bày đã giao tiền cho ông bà, yêu cầu ông Phong cung cấp chứng cứ chứng minh.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy Phong trình bày:*

Đối với việc trình bày của Người đại diện của Nguyên đơn, ông Phong không đồng ý, vì ông Phong quen biết ông Hiền, bà Trinh nên có cho ông Hiền, bà Trinh vay tiền, sau khi vay tiền ông Hiền, bà Trinh không trả lãi, cũng không trả tiền gốc còn khởi kiện ông Phong để yêu cầu huỷ hợp đồng với lý do ông Phong mua đất mà không trả tiền cho họ là quá vô lý. Nguyên đơn nói việc yêu cầu hủy chuyển nhượng với lý do chưa giao đất vì bên ông Phong chưa giao tiền; trong hợp đồng chỉ nói chuyển nhượng đất không nêu chuyển nhượng nhà, ý kiến ông Phong không đồng ý. Vì khi thực hiện chuyển nhượng đất tại Văn phòng chứng ông Hiền, bà Trinh đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phong, ông Phong đã giao tiền xong mà ông Hiền, bà Trinh chưa giao đất vì nếu đã ra công chứng sang tên nếu ông Phong không giao tiền thì bên bán ông Hiền, bà Trinh không giao giấy đất.

+ Đối với Đơn phản tố: Ông Phong căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng thể hiện giá trị chuyển nhượng là 02 (hai) tỷ đồng nên yêu cầu ông Hiền, bà Trinh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-5-2021 giữa hai bên có hiệu lực pháp luật để ông Phong được đứng tên giấy chứng nhận và sở hữu, sử dụng quyền sử dụng đất. Trường hợp, ông Hiền, bà Trinh có thiện chí thoả thuận thì ông Phong đồng ý thương lượng với điều kiện ông Hiền, bà Trinh phải trả lại cho ông Phong số tiền 2 (hai) tỷ đồng đã nhận tiền vay và yêu cầu tính tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày nhận (ngày 14-5-2021 dương lịch) cho đến khi toà án giải quyết xong vụ án. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hiền, bà Trinh hiện ông Phong đang giữ và không cầm cố thế chấp cho ai.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Hiền, bà Trinh, ông Phong

xác lập vào ngày 14-5-2021, có công chứng thực hiện tại Văn phòng Công chứng Mai Thị Kim Liên (sau đó đổi tên là Văn phòng công chứng Trần Tất Duy, nay là Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải) được công chứng viên thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng có mặt các bên đương sự, đã kiểm tra tính hợp pháp hồ sơ rõ ràng, đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ pháp lý cho các bên nghe rõ, hiểu và đồng ý giao kết hợp đồng. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 25-01-2024 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự thể hiện:

- Phần đất diện tích 120,4m^2, thửa số 86, tờ bản đồ số 17 tọa lạc khu phố 4, thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành (nay là Thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 02392QSDĐ/2742/XN-UB (HL) được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là Thị xã Hòa Thành) cấp ngày 27-8-2003 cho ông Bùi Đức Hiền đứng tên có giá trị thực tế là 320.000.000 (ba trăm hai mươi triệu) đồng/1m ngang x dài hết đất tương đương với giá 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng/m^2 (Về giá đất mét ngang tính theo mặt tiền đường hướng Đông giáp đường 10m).

- Về tài sản trên đất là 01 (một) căn nhà cấp 4 diện tích 95,47m^2 trị giá như sau: 95,47m^2 x 3.592.000 (ba triệu năm trăm chín mươi hai nghìn) đồng/m^2 x 40% giá trị còn lại = 137.171.296 (một trăm ba mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi mốt nghìn, hai trăm chín mươi sáu) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 7 năm 2024, của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh về việc "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Tuyên bố "Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh với ông Nguyễn Duy Phong xác lập vào ngày 14-5-2021 liên quan đến phần đất diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17 được Văn phòng Công chứng Mai Thị Kim Liên (sau đó đổi tên là Văn phòng công chứng Trần Tất Duy, nay là Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải) chứng nhận việc chuyển nhượng theo số công chứng 1264, quyển số 05/2021.TP/CC-SCC/HDGD.

Buộc ông Nguyễn Duy Phong có nghĩa vụ giao lại cho ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 số vào sổ cấp giấy 02392QSDĐ/2742/XN-UB (HL) được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2003 cho ông Bùi Đức Hiền.

Ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 số vào sổ cấp giấy 02392QSDĐ/2742/XN-UB (HL) được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2003 cho ông Bùi Đức Hiền.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" của ông Nguyễn Duy Phong yêu cầu ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh trả số tiền 3.257.173.300 (ba tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm) đồng, trong đó tiền gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, tiền lãi là 1.257.173.300 (một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm) đồng.

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

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-ND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và án phí.

Ngày 23 - 7 - 2024, ông Nguyễn Duy Phong kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Bùi Đức Hiền và bà Phan Mộng Trinh trả lại cho ông Nguyễn Duy Phong số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tính lãi suất 20%/01 năm tính từ ngày 14/5/2021 (dương lịch) cho đến ngày 10/7/2024. Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Duy Phong cho rằng vào năm 2021 do cần tiền để trả nợ và lấy vốn buôn bán tại chợ Long Hoa, thuộc thị xã Hoà Thành là chỗ quen biết nên giữa ông Hiền, bà Trinh có thoả thuận vay của ông Phong số tiền 2.000.000.000 đồng lãi suất 4%/01 tháng để đảm bảo cho số tiền vay này hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất mà vợ chồng ông Hiền và bà Trinh đang ở, hai bên thoả thuận thời hạn vay 06 tháng ông Hiền, bà Trinh sẽ trả lại tiền lãi và gốc cho ông Phong, nêu hết thời hạn 06 tháng mà ông Hiền, bà Trinh không trả cho ông Phong, thì ông Phong được quyền sang tên quyền sử dụng đất nay, nếu ông Hiền, bà Trinh trả xong tiền cho ông Phong thì hai bên sẽ huỷ hợp đồng chuyển nhượng này và ông Phong sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hiền và bà Trinh. Sau khi thoả thuận xong đến ngày 14/5/2021 dương lịch ông Phong, ông Hiền và bà Trinh đến Văn phòng công chứng Trần Tất Duy nay là Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành,

tỉnh Tây Ninh, thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, sau khi ký hợp đồng xong ông Phong đã giao tiền mặt cho ông Hiền và bà Trinh, đồng thời ông Hiền và bà Trinh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phong. Tuy nhiên sau khi nhận tiền xong đến hẹn ông Hiền bà Trinh không trả gốc và lãi như thoả thuận cho ông Phong mà cứ hứa hẹn nhiều lần mà không trả, đến tháng 8/2023 ông Phong quyết định đi sang tên phần diện tích đất này sang tên ông Phong thì ông Hiền và bà Trinh ngăn cản và khởi kiện huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nên ông Phong yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Hiền, bà Trinh hoàn trả lại cho ông Phong số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và lãi suất 20%/01 năm tính từ ngày 14/5/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/7/2024 là 1.257.000.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 3.257.173.000 đồng;

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 2.000.000.000 đồng ghi nhận trong hợp đồng. Như phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là giả tạo, che dấu hợp đồng vay tài sản, buộc ông Phong trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hiền, bà Trinh, buộc ông Hiền bà Trinh trả số tiền vay và lãi suất theo quy định.

Về án phí cấp sơ thẩm huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không buộc đương sự chịu án phí huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng Điều 26, 27 Nghị quyết 326 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy Phong; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: ông Nguyễn Duy Phong kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử

theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên Toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng và tính lãi suất 20%/01 năm tính từ ngày 14/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 10/7/2024 nên quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản", nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Bùi Đức Hiền và bà Phan Mộng Trinh khởi kiện ông Nguyễn Duy Phong yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Bùi Đức Hiền, Phan Mộng Trinh và ông Nguyễn Duy Phong đối với thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 293360 vào ngày 27-8-2003. Ông Nguyễn Duy Phong yêu cầu ông Hiền, bà Trinh giao nhà và đất cho ông Phong theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết trường hợp ông Hiền, bà Trinh không đồng ý giao nhà và đất cho ông Phong thì ông Phong yêu cầu ông Hiền, bà Trinh hoàn trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng tiền vay và tính lãi suất tính lãi suất 20%/01 năm tính từ ngày 14/5/2021 (dương lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm 10/7/2024.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

Các bên đương sự đều thừa nhận có mối quen biết và tin tưởng lẫn nhau bị đơn ông Phong cho rằng do có cho vợ chồng ông Hiền và bà Trinh vay số tiền 2.000.000.000 đồng, nên ngày 14/5/2021 ông Hiền, bà Trinh mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 293360 vào ngày 27-8-2003 do ông Bùi Đức Hiền đứng tên, cho ông Phong để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho số tiền 2.000.000.000 đồng; ông Hiền, và bà Trinh cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Phong là có thật nhưng phía ông Phong không giao tiền. Điều này thể hiện các bên đều không có nhu cầu chuyển nhượng phần diện tích đất này vì bởi ông Hiền, bà Trinh chỉ có một phần đất và căn nhà trên đất này là duy nhất nếu ông Hiền, bà Trinh

cần tiền buộc phải bán nhà và đất thì sau khi ký hợp đồng phải lấy tiền ngay mới hợp với lẽ thường tình, còn nếu ông Phong có nhu cầu chuyển nhượng thật và đã giao tiền thì tại sao không yêu cầu ông Hiền, bà Trinh giao nhà và làm thủ tục sang tên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng mà phải đến tháng 7/2023 mới đi làm thủ tục sang tên, điều đó có nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả tạo không có sự chuyển nhượng thất. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hiền, bà Trinh tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền, bà Trinh với ông Phong đối với thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 293360 vào ngày 27-8-2003 là có căn cứ. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hiền, bà Trinh và ông Phong là giả tạo nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy Phong thấy rằng ông Hiền, bà Trinh đều không thừa nhận việc vay tiền của ông Phong như lời trình bày của ông Phong, ông Phong không có chứng cứ nào chứng minh cho việc giao nhận tiền giữa các bên, thoả thuận lãi suất, thời hạn trả nợ hay việc yêu cầu ông Hiền, bà Trinh trả nợ (Ví dụ: gọi điện, nhắn tin, đòi trực tiếp hay đòi gián tiếp, hay các nhân chứng chứng kiến việc giao nhận tiền, việc đòi nợ). Trong hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phong, ông Hiền, bà Trinh tại Điều 2 của Hợp đồng có đề cấp đến số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng đó là giá trị chuyển nhượng của thửa đất, về phương thức thanh toán do hai bên tự thoả thuận (không nói đã thanh toán, hay chưa thanh toán), hơn nữa như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả tạo nên không có giá trị chứng minh, với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Duy Phong buộc ông Bùi Đức Hiền và bà Phan Mộng Trinh hoàn trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng và lãi suất 20%/01 năm tính từ ngày 14/5/2021 đến ngày 10/7/2024 là có căn cứ. Ông Nguyễn Duy Phong kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy Phong.

[4] Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-ND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà đối với đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy Phong không được chấp nhận nên ông Phong phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Phong đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011401 ngày 23/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã

Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh ông Phong đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức Hiền và bà Phan Mộng Trinh về việc "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng không buộc ông Phong phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu này là thiếu sót cần rút kinh nghiệm nên chấp nhận một phần kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-ND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Duy Phong phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần Kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy Phong.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST, ngày 10 tháng 7 năm 2024, của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đối với phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh về việc "Tranh chấp yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Tuyên bố "Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh với ông Nguyễn Duy Phong xác lập vào ngày 14-5-2021 liên quan đến phần đất diện tích 120,4 m^2 tại Khu phố 4, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17 được Văn phòng Công chứng Mai Thị Kim Liên (sau đó đổi tên là Văn phòng công chứng Trần Tất Duy, nay là Văn phòng công chứng Ninh Thanh Hải) chứng nhận việc chuyển nhượng theo số công chứng 1264, quyển số 05/2021.TP/CC-SCC/HDGD.

Buộc ông Nguyễn Duy Phong có nghĩa vụ giao lại cho ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản gốc) thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 số vào sổ cấp giấy 02392QSDĐ/2742/XN-UB (HL) được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là Thị

xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2003 cho ông Bùi Đức Hiền.

Ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất trích từ thửa 86, tờ bản đồ số 17, diện tích 120,4 m^2 số vào sổ cấp giấy 02392QSDĐ/2742/XN-UB (HL) được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là Thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-8-2003 cho ông Bùi Đức Hiền.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" của ông Nguyễn Duy Phong yêu cầu ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh trả số tiền 3.257.173.300 (ba tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm) đồng, trong đó tiền gốc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, tiền lãi là 1.257.173.300 (một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm) đồng .

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Duy Phong phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hiền, bà Trinh số tiền 3.386.000 (ba triệu, ba trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong đối với các số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Nguyễn Duy Phong phải chịu 97.143.000 (chín mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn) đồng (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Tổng cộng 97.443.000 (chín mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011128 ngày 02-5-2024. Ông Nguyễn Duy Phong còn phải nộp tiếp số tiền 61.443.000 (sáu mươi mốt triệu, một trăm bốn ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Đức Hiền, bà Phan Mộng Trinh số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0021868, ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Duy Phong phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Phong đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011401 ngày 23/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh

Tây Ninh. Ông Nguyễn Duy Phong đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã Hoà Thành;
- CCTHADS thị xã Hoà Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Văn Nam