

Bản án số: 488/2024/DS-PT  
Ngày 24-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 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 Đặng Thị Đồng;

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thùy Trang; ông Trần Tuấn Vũ.

**- 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 Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 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: 331/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 448/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Như P, sinh năm 1982; bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1985. Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Tuyết H:** Ông Phạm Như P, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

**- Bị đơn:**

+ Ông Võ Minh T, sinh năm 1976; bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sinh năm 1974. Cùng cư trú tại: Số A, đường T, khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1975; bà Trần Thị Bích D, sinh năm 1980. Cùng cư trú tại: Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D:* Luật sư Nguyễn Thế T1, của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Số B, đường C, khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Duy L, Trưởng Văn phòng C; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hồng K, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Như P trình bày:**

Ông và vợ là Lê Thị Tuyết H quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D đã hơn 20 năm, vợ chồng ông có cho ông K, bà D vay tiền nhiều lần, hiện còn nợ 02 khoản chưa trả, cụ thể như sau:

+ Khoảng tháng 8 năm 2022, ông K hỏi vay 2.000.000.000 đồng làm vốn mua xe bồn về sửa tân trang bán, bảo đảm việc trả tiền vay bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, vào ngày 09-8-2022 hai bên đến Văn phòng C làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Trước đây vợ chồng ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có giao cho ông K, bà D thừa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh để trừ nợ nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông K nói đất chuyển nhượng là thửa đất này, cả ba bên thống nhất làm thủ tục sang tên thửa đất này từ ông T, bà Đ sang cho vợ chồng ông, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, ông K giao cho ông giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000010 ngày 30-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp, ông T, bà Đ đứng tên. Sau khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng, ông giao cho ông P 2.000.000.000 đồng, không viết giấy nợ, giao tiền bằng hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt, có lần chuyển khoản khi ông K đang mua xe, đến ngày 15-8-2022 ông K có gửi tin nhắn điện thoại xác nhận là đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn trả là 03 tháng, lãi suất 30.000.000 đồng/tháng, ông K nói bán xe có lời thì hàng tháng trả thêm 10.000.000 đồng tiền lãi, ông K đã trả được 200.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 01-6-2023, các bên ký giấy thỏa thuận với nội dung, trong thời gian 06 tháng ông T, bà Đ, ông K có quyền mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng. Sau đó ông phát hiện thửa đất mà ông K đưa ông đi xem khi chuyển nhượng là thửa đất kế bên thửa 226, là đất bằng phẳng còn thửa đất

226 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất ao, bị mọc đất rất sâu, ông không chấp nhận việc này nên vào ngày 15-9-2023 ông K, bà D làm lại cam kết là sẽ bán các phần đất khác của ông K, bà D để trả cho ông khoản vay 2.000.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện.

+ Ngoài khoản vay nêu trên, ông K, bà D còn vay nhiều khoản khác, có trả nhưng chưa hết nợ, đến ngày 01-6-2023 ký giấy nhận nợ 1.060.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn trả 06 tháng kể từ ngày 01-6-2023, mục đích vay tiền là để mua xe. Tính đến nay đã trả được 200.000.000 đồng nợ gốc, có ghi vào giấy nợ do ông K giữ, chưa trả tiền lãi, còn nợ gốc 860.000.000 đồng.

Vì vậy, ông khởi kiện ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D; ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, yêu cầu như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và vợ chồng ông, đối với thửa đất 226, có công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09-8-2022 vô hiệu vì là giả tạo, nhằm đảm bảo hợp đồng vay, không có việc giao nhận đất, giao nhận tiền giữa các bên, thửa đất chuyển nhượng không đúng thửa đất ông K thoả thuận.

Buộc ông K, bà D có nghĩa vụ liên đới trả 02 khoản nợ vay, gồm:

+ Khoản vay 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu tính tiền lãi theo lãi suất 10%/năm, đồng ý khấu trừ 200.000.000 đồng tiền lãi đã nhận.

+ Khoản vay 1.060.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu trả 860.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm.

Vợ ông là bà Lê Thị Tuyết H, ủy quyền cho ông tham gia tố tụng, ý kiến của ông cũng là ý kiến của bà H.

**- Bị đơn, ông Nguyễn Hồng K trình bày:**

Ông có vay tiền của ông P, bà H nhiều lần, đến ngày 15-8-2022 chốt lại số tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, không làm giấy nợ, lãi suất thoả thuận 40.000.000 đồng/tháng, mục đích vay tiền để kinh doanh.

Vợ chồng ông T, bà Đ có nợ ông hơn 1.000.000.000 đồng, giao thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C cho ông để trừ nợ nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa làm thủ tục sang tên. Ông lấy đất này giao cho ông P, bà H để trừ khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng nên người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là ông T, bà Đ; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng để giảm thuế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà Đ còn đứng tên, bản chính đã giao cho ông P, bà H nhưng chưa làm thủ tục sang tên, giá đất thực tế bao nhiêu ông không rõ.

Ông P muốn tạo điều kiện cho ông chuộc lại thửa đất 226 nên vào ngày 01-6-2023 các bên làm giấy thoả thuận là trong thời gian 06 tháng ông và ông T có quyền mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng, vì tiền chuyển nhượng đất là 2.000.000.000 đồng, tiền lãi là 470.000.000 đồng.

Do không có tiền trả nợ cho ông P, không có tiền chuộc lại đất nên đến ngày 15-9-2023 ông đã làm bản cam kết sẽ bán các phần đất khác của ông và bà D, tọa lạc tại xã T và xã A, huyện C để trả nợ cho ông P và huỷ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226.

Ông không chấp nhận huỷ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226, không chấp nhận trả 2.000.000.000 đồng tiền vay cho ông P vì đã giao đất trừ nợ.

Riêng khoản nợ vay 860.000.000 đồng của ông P, bà H, ông thừa nhận và đồng ý trả.

Ông là người trực tiếp vay, bà D biết nhưng không biết ông vay bao nhiêu.

**- Bị đơn bà Trần Thị Bích D trình bày:**

Bà là vợ của ông K, chung sống với ông K từ năm 1999, có đăng ký kết hôn vào năm 2001, đã ly hôn theo Bản án hôn nhân gia đình số 41/2024/HNGĐ-ST ngày 26-4-2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Các giao dịch giữa ông P, ông K, ông T, bà không tham gia cũng không biết.

Khoảng 10 năm gần đây, gia đình bà làm nghề kinh doanh vận chuyển bằng xe cơ giới, san lấp mặt bằng, thường ngày thì ông K lo việc kinh doanh, chu cấp tiền lo cho các con ăn học; bà làm nghề mua bán thịt, lo chi phí sinh hoạt trong gia đình. Việc làm ăn của bà và ông K không liên quan nhau nhưng để hỗ trợ công việc làm ăn của chồng và theo yêu cầu của ông P bà có cùng ông K ký các giấy mượn tiền cũng như các giao dịch khác, trong đó bao gồm giao dịch chuyển nhượng thửa đất 226 để trừ số nợ 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ ngày 01-6-2023 có ghi rõ là ông K không còn nợ ông P khoản tiền nào nữa.

Chữ ký tên, chữ ghi họ tên Trần Thị Bích D trong Giấy cam kết ngày 15-9-2023 về việc thoả thuận trả nợ cho ông P, bà H, không phải là chữ ký, chữ viết của bà nhưng bà từ chối giám định.

Ông K tự vay tiền không nói cho bà biết nên bà không chấp nhận cùng ông K trả nợ.

**- Bị đơn ông Võ Minh T trình bày:**

Ông và vợ là Nguyễn Lâm Thiên Đ, không quen biết với ông P, bà H; giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P không có quan hệ qua lại về tiền bạc.

Vợ chồng ông quen biết với ông K, bà D hơn 30 năm. Thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C là của vợ chồng ông, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000010 ngày 30-12-2009. Năm 2010 ông móc đất bán nên thửa đất 226

thành cái ao; năm 2020 vợ chồng ông giao thửa đất này cho ông K để trừ nợ, tiền nợ bao nhiêu ông không nhớ cụ thể, chỉ nhớ là nợ khoảng từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận với nhau, chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K.

Vào ngày 09-8-2022, ông K yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226 nêu trên cho ông P, bà H, vợ chồng ông đến ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không đọc và không quan tâm đến nội dung hợp đồng, ông không biết ông P là ai cũng không giao đất cho ông P.

Ông xác định thửa đất 226 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông K để trừ nợ, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì.

**- Bị đơn, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trình bày:** Bà là vợ ông Võ Minh T, thống nhất theo ý kiến của ông T.

- Qua đo đạc, thẩm định, thửa đất số 266 hiện trạng là đất ao, có diện tích theo bản đồ địa chính là 19.290 m<sup>2</sup>, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 23.134 m<sup>2</sup>, giá thị trường tại thời điểm xét xử là 578.721.000 đồng; trên đất có một số cây tràm trồng xung quanh bờ ao, trị giá 21.400.000 đồng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C, do ông Trần Duy L đại diện theo pháp luật, có văn bản trình bày:**

Văn phòng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không thắc mắc, khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Trần Duy L vào tham gia tố tụng trong vụ án, chấp nhận tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

**- Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, tại Văn phòng C, được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ghi nhận ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ CH000010 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-12-2009, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tổng số tiền hai khoản vay là 2.871.994.000 (hai tỷ tám trăm bảy mươi một triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 2.821.111.000 đồng, tiền lãi là 50.883.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; lãi suất chậm thi hành án; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Vào ngày 17-7-2024, ông Nguyễn Hồng K kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận trả khoản nợ 2.000.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng K vắng mặt; không có văn bản bổ sung, thay đổi hay rút kháng cáo.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà D:

Khoản vay 2.000.000.000 đồng ông K nợ của ông P, bà H đã được cân trừ xong bằng giá trị quyền sử dụng thửa đất 226 của ông T, bà Đ. Giấy thỏa thuận ngày 01-6-2023 thể hiện, nếu mua lại đất thì mua giá 2.470.000.000 đồng nhưng ông K không mua lại, nợ không còn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả là không có căn cứ.

Ông K, bà D chỉ đồng ý trả khoản nợ 860.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H về việc đòi nợ vay 2.000.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

- Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K hợp lệ theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Lê Thị Tuyết H vắng mặt, có ủy quyền cho ông Phạm Như P; bà Trần Thị Bích D; ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, ông Trần Duy L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H khởi kiện đòi tiền vay và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng vay là đúng nhưng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu lại xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

- Về việc xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng công chứng số 7248, quyền 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C lập là vô hiệu nhưng không đưa Văn phòng Công chứng Trần Duy L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sai sót này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được, Văn phòng C chấp nhận tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do này.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K, thấy rằng:

Ông K thừa nhận có nợ của vợ chồng ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H khoản tiền 2.000.000.000 đồng theo tin nhắn xác nhận nợ vào ngày 15-8-2022. Ông K cho rằng đã giao thửa đất 226 để trừ nợ, ông P cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất 266 không có thật, chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, do Văn phòng C lập, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Trong hợp đồng không ghi mục đích cần trừ nợ.

Đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là đất trồng cây hàng năm khác nhưng thực tế hai bên thừa nhận là đất ao từ năm 2010.

Về giá đất thì theo Biên bản xác minh vào ngày 11-4-2024, cán bộ địa chính xã N xác định, giá thực tế của thửa đất số 226 tại thời điểm năm 2022 là khoản 30.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương giá 578.700.000 đồng; giá định vào ngày 11-4-2024 là 578.721.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 500.000.000 đồng. Ông Võ Minh T khai: *Vào năm 2010, ông mót đất bán nên thửa đất 226*

*thành cái ao; năm 2020 vợ chồng ông giao thửa đất này cho ông K để trừ nợ, tiền nợ bao nhiêu ông không nhớ cụ thể, chỉ nhớ là nợ khoảng từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng. Ông K, bà D cho rằng giao thửa đất 226 là để trừ khoản nợ 2.000.000.000 đồng vào thời điểm năm 2022 là không có căn cứ.*

Việc chuyển nhượng không có thật, hai bên chỉ ký kết hợp đồng, không có việc trả tiền, giao đất, giá trị đất không tương đương số tiền vay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì giữa vợ chồng ông P và vợ chồng ông K vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch vay và cam kết trả nợ, thể hiện bằng văn bản cam kết ngày 15-9-2023, trong đó có ghi: *Do thửa đất số 266, tờ bản đồ 25 là đất ao, giá trị thửa đất này không đủ đảm bảo cho khoản tiền vay nên ông K, bà D cam kết sử dụng các tài sản khác để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng, có ghi rõ các tài sản khác gồm 02 thửa đất ở ấp T, xã T và 01 thửa đất ở ấp A, xã A, huyện C, có ghi số thửa đất, tờ bản đồ.*

Trước đó vào ngày 01-6-2023, giữa ông K và vợ chồng ông T, vợ chồng ông P đã ký giấy thỏa thuận, nội dung là trong thời hạn 06 tháng vợ chồng ông T và ông K được mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng. Thỏa thuận này tương ứng với số tiền vay và tiền lãi của khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thỏa thuận này không thực hiện được vì ông P đã phát hiện ra và ông K thừa nhận giá trị thửa đất 266 không tương xứng với tiền nợ nên các bên đã lập Bản cam kết ngày 15-9-2023 như trên.

Từ những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226 là giả tạo và cũng không nhằm cản trừ khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng mà ông K nợ ông P.

Bà Trần Thị Bích D cho rằng không liên quan, không chấp nhận cùng ông K liên đới trả nợ là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì: Khoản nợ vay phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, bà D khai ông K làm kinh doanh xe cơ giới đã 10 năm, tiền thu được là lo kinh doanh và nuôi các con ăn học, là phục vụ chung cho gia đình. Đến năm 2024 bà và ông K ky hôn nhưng không chia tài sản, không khai nợ. Lời khai bà D không thống nhất: Theo Bản tự khai ngày 14-4-2024 thì trình bày *việc làm ăn của bà và ông K không liên quan nhau nhưng để hỗ trợ công việc làm ăn của chồng và theo yêu cầu của ông P bà có cùng ông K ký các giấy mượn tiền cũng như các giao dịch khác, trong đó bao gồm giao dịch chuyển nhượng thửa đất 226 để trừ số nợ 2.000.000.000 đồng.* Bản tự khai ngày 26-4-2024 thì khai, *không ký tên vào văn bản cam kết ngày 15-9-2023 và không biết gì về việc ông K nợ vợ chồng ông P.* Ngược lại, ông K thừa nhận bà D có ký tên và ghi họ tên trong văn bản cam kết nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D liên đới trả nợ là đúng theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông K và đề nghị của Luật sư không có căn cứ chấp nhận.



[3] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Văn phòng C và ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H không tranh chấp, không yêu cầu gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C, bị Tòa án tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông K không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, ông K phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, đối với ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối thừa đất số 226, tờ bản đồ 25, toạ lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H phải trả lại cho ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH000010 ngày 30-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đứng tên.

- Buộc ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tổng số tiền hai khoản vay là 2.871.994.000 (hai tỷ tám trăm bảy mươi một triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 2.821.111.000 (hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu một trăm mười một nghìn) đồng, tiền lãi là 50.883.000 (năm mươi triệu tám trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, nếu ông K, bà D chưa thi hành xong số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông K, bà D còn phải trả cho ông P, bà H tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận Văn phòng C và ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H không tranh chấp, không yêu cầu gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C bị Tòa án tuyên vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí thẩm định, định giá. Ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008734 ngày 05-01-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông P, bà H 46.600.000 (bốn mươi sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008733 ngày 05-01-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông Nguyễn Hồng K và bà Trần Thị Bích D phải chịu 89.440.000 (tám mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng tiền án phí đối với nghĩa vụ trả nợ vay.

**3. Về án phí phúc thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009561 ngày 18-7-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**4. 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.**

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TTN;
- TAND H Châu Thành;
- Chi cục THADS H Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

**Đặng Thị Đồng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Đồng**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**  
**TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 488/2024/DS-PT

Ngày 24-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 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 Đặng Thị Đ1;

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thùy T2; ông Trần Tuấn V.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Bảo T3, 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 Thủy T4, Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 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: 331/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 448/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Như P, sinh năm 1982; bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1985. Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Tuyết H:** Ông Phạm Như P, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- **Bị đơn:**

+ Ông Võ Minh T, sinh năm 1976; bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, sinh năm 1974. Cùng cư trú tại: Số A, đường T, khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1975; bà Trần Thị Bích D, sinh năm 1980. Cùng cư trú tại: Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D:** Luật sư Nguyễn Thế T1, của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Số B, đường C, khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Trần Duy L, Trưởng Văn phòng C; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hồng K, là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Như P trình bày:**

Ông và vợ là Lê Thị Tuyết H quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D đã hơn 20 năm, vợ chồng ông có cho ông K, bà D vay tiền nhiều lần, hiện còn nợ 02 khoản chưa trả, cụ thể như sau:

+ Khoảng tháng 8 năm 2022, ông K hỏi vay 2.000.000.000 đồng làm vốn mua xe bồn về sửa tân trang bán, bảo đảm việc trả tiền vay bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, vào ngày 09-8-2022 hai bên đến Văn phòng C làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Trước đây vợ chồng ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ có giao cho ông K, bà D thừa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh để trừ nợ nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông K nói đất chuyển nhượng là thửa đất này, cả ba bên thống nhất làm thủ tục sang tên thửa đất này từ ông T, bà Đ sang cho vợ chồng ông, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, ông K giao cho ông giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00010 ngày 30-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp, ông T, bà Đ đứng tên. Sau khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng, ông giao cho ông P 2.000.000.000 đồng, không viết giấy nợ, giao tiền bằng hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt, có lần chuyển khoản khi ông K đang mua xe, đến ngày 15-8-2022 ông K có gửi tin nhắn điện thoại xác nhận là đã nhận đủ 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn trả là 03 tháng, lãi suất 30.000.000 đồng/tháng, ông K nói bán xe có lời thì hàng tháng trả thêm 10.000.000 đồng tiền lãi, ông K đã trả được 200.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 01-6-2023, các bên ký giấy thỏa thuận với nội dung, trong thời gian 06 tháng ông T, bà Đ, ông K có quyền mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng. Sau đó ông phát hiện thửa đất mà ông K đưa ông đi xem khi chuyển nhượng là thửa đất kế bên thửa 226, là đất bằng phẳng còn thửa đất 226 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất ao, bị móc đất rất sâu, ông không chấp nhận việc này nên vào ngày 15-9-2023 ông K, bà D làm lại cam kết là sẽ bán các phần đất khác của ông K, bà D để trả cho ông khoản vay 2.000.000.000 đồng nhưng sau đó không thực hiện.

+ Ngoài khoản vay nêu trên, ông K, bà D còn vay nhiều khoản khác, có trả nhưng chưa hết nợ, đến ngày 01-6-2023 ký giấy nhận nợ 1.060.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn trả 06 tháng kể từ ngày 01-6-2023, mục đích vay tiền là để mua xe. Tính đến nay đã trả được 200.000.000 đồng nợ gốc, có ghi vào giấy nợ do ông K giữ, chưa trả tiền lãi, còn nợ gốc 860.000.000 đồng.

Vì vậy, ông khởi kiện ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D; ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, yêu cầu như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và vợ chồng ông, đối với thửa đất 226, có công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09-8-2022 vô hiệu vì là giả tạo, nhằm đảm bảo hợp đồng vay, không có việc giao nhận đất, giao nhận tiền giữa các bên, thửa đất chuyển nhượng không đúng thửa đất ông K thỏa thuận.

Buộc ông K, bà D có nghĩa vụ liên đới trả 02 khoản nợ vay, gồm:

+ Khoản vay 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu tính tiền lãi theo lãi suất 10%/năm, đồng ý khấu trừ 200.000.000 đồng tiền lãi đã nhận.

+ Khoản vay 1.060.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm ông yêu cầu trả 860.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi theo lãi suất 10%/năm.

Vợ ông là bà Lê Thị Tuyết H, ủy quyền cho ông tham gia tố tụng, ý kiến của ông cũng là ý kiến của bà H.

**- Bị đơn, ông Nguyễn Hồng K trình bày:**

Ông có vay tiền của ông P, bà H nhiều lần, đến ngày 15-8-2022 chốt lại số tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, không làm giấy nợ, lãi suất thỏa thuận 40.000.000 đồng/tháng, mục đích vay tiền để kinh doanh.

Vợ chồng ông T, bà Đ có nợ ông hơn 1.000.000.000 đồng, giao thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C cho ông để trừ nợ nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa làm thủ tục sang tên. Ông lấy đất này giao cho ông P, bà H để trừ khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng nên người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là ông T, bà Đ; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng để giảm thuế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà Đ còn đứng tên, bản chính đã giao cho ông P, bà H nhưng chưa làm thủ tục sang tên, giá đất thực tế bao nhiêu ông không rõ.

Ông P muốn tạo điều kiện cho ông chuộc lại thửa đất 226 nên vào ngày 01-6-2023 các bên làm giấy thỏa thuận là trong thời gian 06 tháng ông và ông T có quyền mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng, vì tiền chuyển nhượng đất là 2.000.000.000 đồng, tiền lãi là 470.000.000 đồng.

Do không có tiền trả nợ cho ông P, không có tiền chuộc lại đất nên đến ngày 15-9-2023 ông đã làm bản cam kết sẽ bán các phần đất khác của ông và bà D, tọa lạc tại xã T và xã A, huyện C để trả nợ cho ông P và hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226.

Ông không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226, không chấp nhận trả 2.000.000.000 đồng tiền vay cho ông P vì đã giao đất trừ nợ.

Riêng khoản nợ vay 860.000.000 đồng của ông P, bà H, ông thừa nhận và đồng ý trả.

Ông là người trực tiếp vay, bà D biết nhưng không biết ông vay bao nhiêu.

**- Bị đơn bà Trần Thị Bích D trình bày:**

Bà là vợ của ông K, chung sống với ông K từ năm 1999, có đăng ký kết hôn vào năm 2001, đã ly hôn theo Bản án hôn nhân gia đình số 41/2024/HNGĐ-ST ngày 26-4-2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Các giao dịch giữa ông P, ông K, ông T, bà không tham gia cũng không biết.

Khoảng 10 năm gần đây, gia đình bà làm nghề kinh doanh vận chuyển bằng xe cơ giới, san lấp mặt bằng, thường ngày thì ông K lo việc kinh doanh, chu cấp tiền lo cho các con ăn học; bà làm nghề mua bán thịt, lo chi phí sinh hoạt trong gia đình. Việc làm ăn của bà và ông K không liên quan nhau nhưng để hỗ trợ công việc làm ăn của chồng và theo yêu cầu của ông P bà có cùng ông K ký các giấy mượn tiền cũng như các giao dịch khác, trong đó bao gồm giao dịch chuyển nhượng thửa đất 226 để trừ số nợ 2.000.000.000 đồng; Giấy nhận nợ ngày 01-6-2023 có ghi rõ là ông K không còn nợ ông P khoản tiền nào nữa.

Chữ ký tên, chữ ghi họ tên Trần Thị Bích D trong Giấy cam kết ngày 15-9-2023 về việc thỏa thuận trả nợ cho ông P, bà H, không phải là chữ ký, chữ viết của bà nhưng bà từ chối giám định.

Ông K tự vay tiền không nói cho bà biết nên bà không chấp nhận cùng ông K trả nợ.

**- Bị đơn ông Võ Minh T trình bày:**

Ông và vợ là Nguyễn Lâm Thiên Đ, không quen biết với ông P, bà H; giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông P không có quan hệ qua lại về tiền bạc.

Vợ chồng ông quen biết với ông K, bà D hơn 30 năm. Thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C là của vợ chồng ông, được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000010 ngày 30-12-2009. Năm 2010 ông móc đất bán nên thửa đất 226 thành cái ao; năm 2020 vợ chồng ông giao thửa đất này cho ông K để trừ nợ, tiền nợ bao nhiêu ông không nhớ cụ thể, chỉ nhớ là nợ khoảng từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận với nhau, chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K.

Vào ngày 09-8-2022, ông K yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226 nêu trên cho ông P, bà H, vợ chồng ông đến ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không đọc và không quan tâm đến nội dung hợp đồng, ông không biết ông P là ai cũng không giao đất cho ông P.

Ông xác định thửa đất 226 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông K để trừ nợ, ông không tranh chấp, không yêu cầu gì.

**- Bị đơn, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ trình bày:** Bà là vợ ông Võ Minh T, thống nhất theo ý kiến của ông T.



- Qua đo đạc, thẩm định, thửa đất số 266 hiện trạng là đất ao, có diện tích theo bản đồ địa chính là 19.290 m<sup>2</sup>, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 23.134 m<sup>2</sup>, giá thị trường tại thời điểm xét xử là 578.721.000 đồng; trên đất có một số cây tràm trồng xung quanh bờ ao, trị giá 21.400.000 đồng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C, do ông Trần Duy L đại diện theo pháp luật, có văn bản trình bày:**

Văn phòng C có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không thắc mắc, khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Trần Duy L vào tham gia tố tụng trong vụ án, chấp nhận tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

**- Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, tại Văn phòng C, được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ghi nhận ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH000010 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-12-2009, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tổng số tiền hai khoản vay là 2.871.994.000 (hai tỷ tám trăm bảy mươi một triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 2.821.111.000 đồng, tiền lãi là 50.883.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; lãi suất chậm thi hành án; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**- Vào ngày 17-7-2024, ông Nguyễn Hồng K kháng cáo:** Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận trả khoản nợ 2.000.000.000 đồng.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm:** Ông Nguyễn Hồng K vắng mặt; không có văn bản bổ sung, thay đổi hay rút kháng cáo.

- **Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà D:**

Khoản vay 2.000.000.000 đồng ông K nợ của ông P, bà H đã được cản trừ xong bằng giá trị quyền sử dụng thửa đất 226 của ông T, bà Đ. Giấy thỏa thuận ngày 01-6-2023 thể hiện, nếu mua lại đất thì mua giá 2.470.000.000 đồng nhưng ông K không mua lại, nợ không còn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả là không có căn cứ.

Ông K, bà D chỉ đồng ý trả khoản nợ 860.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H về việc đòi nợ vay 2.000.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

- **Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K hợp lệ theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Lê Thị Tuyết H vắng mặt, có ủy quyền cho ông Phạm Như P; bà Trần Thị Bích D; ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, ông Trần Duy L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H khởi kiện đòi tiền vay và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng vay là đúng nhưng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu lại xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

- Về việc xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng công chứng số 7248, quyền 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C lập là vô hiệu nhưng không đưa Văn phòng Công chứng Trần Duy L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sai sót này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được, Văn phòng C chấp nhận tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do này.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K, thấy rằng:

Ông K thừa nhận có nợ của vợ chồng ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H khoản tiền 2.000.000.000 đồng theo tin nhắn xác nhận nợ vào ngày 15-8-2022. Ông K cho rằng đã giao thừa đất 226 để trừ nợ, ông P cho rằng việc chuyển nhượng thừa đất 266 không có thật, chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, do Văn phòng C lập, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối với thửa đất 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

Trong hợp đồng không ghi mục đích cần trừ nợ.

Đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là đất trồng cây hàng năm khác nhưng thực tế hai bên thừa nhận là đất ao từ năm 2010.

Về giá đất thì theo Biên bản xác minh vào ngày 11-4-2024, cán bộ địa chính xã N xác định, giá thực tế của thửa đất số 226 tại thời điểm năm 2022 là khoản 30.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương giá 578.700.000 đồng; giá định vào ngày 11-4-2024 là 578.721.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 500.000.000 đồng. Ông Võ Minh T khai: *Vào năm 2010, ông mót đất bán nên thừa đất 226 thành cái ao; năm 2020 vợ chồng ông giao thừa đất này cho ông K để trừ nợ, tiền nợ bao nhiêu ông không nhớ cụ thể, chỉ nhớ là nợ khoảng từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng.* Ông K, bà D cho rằng giao thừa đất 226 là để trừ khoản nợ 2.000.000.000 đồng vào thời điểm năm 2022 là không có căn cứ.

Việc chuyển nhượng không có thật, hai bên chỉ ký kết hợp đồng, không có việc trả tiền, giao đất, giá trị đất không tương đương số tiền vay. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giữa vợ chồng ông P và vợ chồng ông K vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch vay và cam kết trả nợ, thể hiện bằng văn bản cam kết ngày 15-9-2023, trong đó có ghi: *Do thửa đất số 266, tờ bản đồ 25 là đất ao, giá trị thửa đất này không đủ đảm bảo cho khoản tiền vay nên ông K, bà D cam kết sử dụng các tài sản khác để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng, có ghi rõ các tài sản khác gồm 02 thửa đất ở ấp T, xã T và 01 thửa đất ở ấp A, xã A, huyện C, có ghi số thửa đất, tờ bản đồ.*

Trước đó vào ngày 01-6-2023, giữa ông K và vợ chồng ông T, vợ chồng ông P đã ký giấy thỏa thuận, nội dung là trong thời hạn 06 tháng vợ chồng ông T và ông K được mua lại thửa đất 226 với giá 2.470.000.000 đồng. Thỏa thuận này tương ứng với số tiền vay và tiền lãi của khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thỏa thuận này không thực hiện được vì ông ông P đã phát hiện ra và ông K thừa nhận giá trị thửa đất 266 không tương xứng với tiền nợ nên các bên đã lập Bản cam kết ngày 15-9-2023 như trên.

Từ những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 226 là giả tạo và cũng không nhằm cản trừ khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng mà ông K nợ ông P.

Bà Trần Thị Bích D cho rằng không liên quan, không chấp nhận cùng ông K liên đới trả nợ là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì: Khoản nợ vay phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, bà D khai ông K làm kinh doanh xe cơ giới đã 10 năm, tiền thu được là lo kinh doanh và nuôi các con ăn học, là phục vụ chung cho gia đình. Đến năm 2024 bà và ông K ky hôn nhưng không chia tài sản, không khai nợ. Lời khai bà D không thống nhất: Theo Bản tự khai ngày 14-4-2024 thì trình bày *việc làm ăn của bà và ông K không liên quan nhau nhưng để hỗ trợ công việc làm ăn của chồng và theo yêu cầu của ông P bà có cùng ông K ký các giấy mượn tiền cũng như các giao dịch khác, trong đó bao gồm giao dịch chuyển nhượng thửa đất 226 để trừ số nợ 2.000.000.000 đồng.* Bản tự khai ngày 26-4-2024 thì khai, *không ký tên vào văn bản cam kết ngày 15-9-2023 và không biết gì về việc ông K nợ vợ chồng ông P.* Ngược lại, ông K thừa nhận bà D có ký tên và ghi họ tên trong văn bản cam kết nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D liên đới trả nợ là đúng theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông K và đề nghị của Luật sư không có căn cứ chấp nhận.

[3] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Văn phòng C và ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H không tranh chấp, không yêu cầu gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 7248, quyển số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C, bị Tòa án tuyên vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông K không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, ông K phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, đối với ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H, đối thừa đất số 226, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H phải trả lại cho ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH000010 ngày 30-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Võ Minh T, bà Nguyễn Lâm Thiên Đ đứng tên.

- Buộc ông Nguyễn Hồng K, bà Trần Thị Bích D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tổng số tiền hai khoản vay là 2.871.994.000 (hai tỷ tám trăm bảy mươi một triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 2.821.111.000 (hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu một trăm mười một nghìn) đồng, tiền lãi là 50.883.000 (năm mươi triệu tám trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, nếu ông K, bà D chưa thi hành xong số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông K, bà D còn phải trả cho ông P, bà H tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận Văn phòng C và ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H không tranh chấp, không yêu cầu gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7248, quyền số 17/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2022, của Văn phòng C bị Tòa án tuyên vô hiệu.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí thẩm định, định giá. Ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Phạm Như P, bà Lê Thị Tuyết H tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008734 ngày 05-01-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông P, bà H 46.600.000 (bốn mươi sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008733 ngày 05-01-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông Nguyễn Hồng K và bà Trần Thị Bích D phải chịu 89.440.000 (tám mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng tiền án phí đối với nghĩa vụ trả nợ vay.

**3. Về án phí phúc thẩm:**

Ông Nguyễn Hồng K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009561 ngày 18-7-2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**4. 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.**

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TTN;
- TAND H Châu Thành;
- Chi cục THADS H Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

**Đặng Thị Đồng**



