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

Bản án số: 514/2024/DS-PT.
Ngày: 05 -11-2024.
V/v: "Tranh chấp HĐCNQSDĐ"

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 Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: bà Dương Thuý Hằng; bà Phạm Thị Thuỳ Trang.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – 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 05 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Kim M, sinh năm 1959; địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: anh Dương Lê T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 17-02-2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Phạm Lê D, Công ty L - Chi nhánh T5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Trần Kim P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số F, Khu phố C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

2.2. Anh Phan Quốc T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số D, Khu phố C, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Chị Tạ Thị Bích T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Hẻm S, Trịnh Phong Đ, số nhà C, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Chị Đào Thị Xuân N, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A, Đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Trần Văn B, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh B: anh Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 15-11-2023), có mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Kiều D1, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Nhật H, sinh năm 2003; cùng địa chỉ với bà M; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Văn phòng C; địa chỉ: Số A, Đường V, Khu phố G, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lương Tâm T3, chức vụ: Trưởng văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng C1; địa chỉ: Số D, Đường C, Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Kim H1 – chức vụ: Trưởng văn phòng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.8. Phòng C2 tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số H, Đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Kim Ngọc T4 – chức vụ: Trưởng phòng, có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: anh Trần Văn B - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Kim M là anh Dương Lê T trình bày:

Bà M và chị P không có mối quan hệ họ hàng. Ngày 17-8-2020, bà M đến nhà chị P vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay. Để làm tin cho khoản vay, chị P yêu cầu bà M đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 2.207 m^2, thửa 265, tờ bản đồ 39; toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D với anh Phan Quốc T1. Sau đó, bà M có đóng tiền lãi cho chị P từ ngày 17-9-2020 đến ngày 16-12-2021, mỗi tháng

10.000.000 đồng, được 15 tháng thành tiền là 150.000.000 đồng. Từ ngày 16-02-2022 đến ngày 16-11-2022, bà M đóng mỗi tháng 8.000.000 đồng, được 10 tháng thành tiền là 80.000.000 đồng; ngày 01-12-2022, sau khi bà M đóng 4.000.000 đồng thì chị P bỏ trốn. Hình thức đóng lãi do bà M nhờ người (không biết họ tên) chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng F của chị P; ngoài ra, bà M còn trực tiếp đóng lãi cho chị P tại quán cà phê không biết tên hoặc tại nhà bà M. Tuy nhiên, các lần đóng tiền lãi chị P đều không có ký nhận. Ngày 16-11-2022, bà M trả cho chị P 40.000.000 đồng tiền gốc, còn nợ lại 160.000.000 đồng. Khoảng ngày 06-12-2022, anh Trần Văn B đến nhà bà M thông báo *"chị P bán phần đất nêu trên cho anh Bình giá 600.000.000 đồng và yêu cầu bà M chuộc lại"*. Sau đó, bà M liên hệ chị P nhưng không được.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) giữa bà M và anh T1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 17-8-2020; giữa anh T1 với chị T2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 05-3-2021; giữa chị T2 với chị N được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 20-5-2021; giữa chị N với anh B được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30-6-2021 đối với cùng thửa đất 265, tờ bản đồ 39. Đồng thời, bà M yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định pháp luật cụ thể: Bà M đồng ý trả cho chị P số tiền gốc còn nợ là 160.000.000 đồng, tính tiền lãi từ ngày 16-11-2022; bà M không yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã đóng cho chị P.

Bị đơn anh Phan Quốc T1 trình bày: Ngày 17-8-2020, chị P nhận chuyển nhượng đất từ bà M, cụ thể diện tích bao nhiêu anh không biết. Do chị P không có giấy xác nhận độc thân nên nhờ anh đứng tên trong HĐCNQSDĐ với bà M. Sau đó, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Khoảng năm 2021, chị P chuyển nhượng đất này cho chị T2 nên nhờ anh ký thủ tục. Bà M, chị P và chị T2 giao nhận tiền cụ thể như thế nào thì anh không biết, anh không nhận tiền từ bà M hay chị T2. Việc bà M có vay tiền hay chuyển nhượng đất cho chị P thì anh cũng không biết. Anh chỉ là người đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt là: HĐCN). Giữa anh và chị P có mối quan hệ quen biết trong kinh doanh bất động sản nên thường xuyên có việc đứng tên dùm trong HĐCN.

Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M. Trong trường hợp Toà án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa bà M và anh là vô hiệu, anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì giữa anh và bà M không có việc giao nhận tiền và đất, anh cũng không nhận 400.000.000 đồng từ chị T2; anh chỉ là người đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng như đã trình bày nêu trên.

Tại Biên bản hỏi cung bị can ngày 15 tháng 12 năm 2023 bị đơn chị Trần Kim P trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2020, bà M vay của chị số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, chị yêu cầu bà M ký HĐCN thửa đất 265, tờ bản đồ 39; tọa lạc xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Số tiền cho vay là của anh Phan Quốc T1 nên chị yêu

cầu bà M ký HĐCN với anh T1. Sau khi vay tiền, bà M có đóng tiền lãi nhưng không đầy đủ. Đến ngày 16-12-2020, bà M có trả tiền gốc cho chị là 40.000.000 đồng, còn nợ lại 160.000.000 đồng. Số tiền 40.000.000 đồng chị tiếp tục cho chị D1 (con của bà M) vay. Do bà M đóng tiền lãi không đầy đủ, ngày 05-3-2021 chị yêu cầu anh T1 lập HĐCN thửa đất của bà M cho chị Tạ Thị Bích T2. Chị T2 giao số tiền 400.000.000 đồng, trừ tiền gốc trả cho anh T1, tiền dịch vụ phát sinh, số tiền còn lại chị giao chị D1 nhưng không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Đến ngày 20-5-2021, chị T2 đòi lấy lại tiền nên chị yêu cầu chị T2 lập HĐCN phần đất trên cho chị Đào Thị Xuân N với giá 500.000.000 đồng. Sau khi trừ tiền gốc của chị T2, số tiền còn lại chị giữ để trừ tiền lãi của chị D1. Ngày 30-6-2021, chị N đòi lấy lại tiền nên chị yêu cầu chị N lập HĐCN phần đất trên cho anh Trần Văn B với giá 600.000.000 đồng. Sau khi trừ tiền của chị N, tiền dịch vụ và tiền lãi thì còn lại 50.000.000 đồng chị cất giữ. Sau đó, chị có đóng tiền lãi mỗi tháng cho anh B đến tháng 10 năm 2022 thì ngưng. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng như trên đều là hình thức để thế chấp vay tiền chứ không phải mua bán đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Chị Tạ Thị Bích T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 5 năm 2023:

Khoảng năm 2021, chị mua phần đất của anh T1 với giá 400.000.000 đồng. Đến khoảng 02 tháng sau, chị sang nhượng lại cho chị N với giá 500.000.000 đồng. Hai bên giao tiền tại văn phòng công chứng nhưng không có làm giấy giao nhận tiền. Mục đích mua đất là để kinh doanh bất động sản, mua đi bán lại trong thời gian ngắn nên chị không yêu cầu đo đạc và cũng không nhớ có đi xem đất không.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Trường hợp Tòa án tuyên các HĐCNQSDĐ vô hiệu, chị yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Chị Đào Thị Xuân N trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 4 năm 2023:

Chị không biết bà M, chỉ biết chị P do gần nhà. Ngày 20-5-2021, chị mua phần đất của chị T2 diện tích 2.207 m^2 tại ấp B, xã C, đất do chị T2 đứng tên, mua giá 500.000.000 đồng. Hai bên đến Phòng C2 tỉnh Tây Ninh công chứng hợp đồng, giao tiền nhưng không ghi biên nhận. Chị P là người giới thiệu, dẫn chị đến xem đất; lúc này trên đất có căn nhà tạm không ai sinh sống; chuồng, trại bỏ hoang và một số cây trồng. Đến ngày 30-6-2021, chị sang nhượng phần đất này cho anh B với giá 600.000.000 đồng. Hai bên đến Văn phòng C1 để công chứng hợp đồng, giao tiền, giao GCNQSDĐ, không lập biên nhận.

Nay chị xác định mua đất của chị T2, trả đủ 500.000.000 đồng và được cấp GCNQSDĐ; sau đó chị sang nhượng lại cho anh B nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Trường hợp Toà án tuyên HĐCNQSDĐ giữa bà M và anh T1 vô hiệu, dẫn đến các HĐCN giữa chị T2 và chị, giữa chị và anh B vô hiệu, chị yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể: chị yêu cầu chị T2 trả lại 500.000.000 đồng và chị đồng ý trả số tiền 600.000.000 đồng cho anh B.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn B là anh Lê Hòa Thái S trình bày:

Anh B không biết bà M, quen biết chị P thông qua việc sang nhượng đất. Ngày 30-6-2021, anh B nhận sang nhượng diện tích đất 2.207 m^2 của chị N với giá 600.000.000 đồng. Hai bên đến Văn phòng C1 để công chứng hợp đồng, giao tiền, giao GCNQSDĐ nhưng không lập biên nhận. Sau đó, anh B đi làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ ngày 24-8-2021. Trước khi nhận sang nhượng đất, anh B có đến xem hiện trạng đất, trên đất có căn nhà xây tường, có nuôi heo, nuôi gà và có gặp bà M. Cùng ngày 30-6-2021, anh B cho chị Nguyễn Thị Kiều D1, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuê đất, thời hạn là 01 năm, hợp đồng thuê đất do chị D1 soạn đánh máy, chữ viết trong phần nội dung hợp đồng là của anh B, chị D1 có ký và ghi rõ họ tên. Hai bên ký hợp đồng cho thuê đất tại quán cà phê ở thành phố T, thoả thuận miệng giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng. Sau khi hai bên ký hợp đồng thuê đất, chị D1 có giao cho anh B 30.000.000 đồng tiền thuê đất tháng 7-2021 nhưng không lập biên bản giao nhận, khi đó có mặt anh B, chị P và chị D1. Chị D1 trả tiền thuê đất được 10 tháng là 300.000.000 đồng, tính từ tháng 7-2021 đến tháng 4-2022, trong đó chị D1 trả tiền 01 kỳ vào tháng 6-2021 khi ký hợp đồng, còn lại 09 kỳ là do chị P chuyển tiền vào số tài khoản 050064371956 của anh B tại Ngân hàng S1 – Chi nhánh T5. Đến tháng 5 năm 2022, chị D1 không trả tiền thuê đất và cũng không liên lạc được. Sau đó, anh B điện thoại cho chị P thì được thông tin là tình hình dịch bệnh Covid 19 nên xin hẹn vài tháng. Khoảng tháng 11 năm 2022, anh B đến đất xem chị D1 có sử dụng để kinh doanh bao bì đúng như trong hợp đồng thuê đất không, lúc này mới phát hiện chị D1 không sử dụng đất. Anh B có điện thoại thông báo cho bà M biết anh B mua phần đất của bà M từ chị N. Bà M xin anh B cho ở lại nhà đất đến tháng 02 năm 2023 sẽ mua lại. Đến hẹn, bà M tiếp tục xin thêm 15 ngày để kiếm tiền mua lại phần đất này nhưng không thực hiện. Sau đó, bà M mới khởi kiện chị P, anh T1 đến Tòa án.

Nay anh B xác định mua đất từ chị N, trả đủ tiền và đã được cấp GCNQSDĐ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Đồng thời, anh B có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với chị N có hiệu lực pháp luật; buộc bà M giao phần đất thửa 265 theo HĐCNQSDĐ giữa anh B và chị N.

Trong trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và anh T1 vô hiệu, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị N vô hiệu, anh B yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 19 tháng 6 năm 2023 chị Nguyễn Thị Kiều D1 trình bày:

Chị là con ruột của bà M. Ngày 17-8-2020, mẹ của chị có thế cho chị P và anh Triệu G chứ không có sang nhượng. Chị xác định chị không có thuê đất của anh B. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 21 tháng 3 năm 2024 anh Nguyễn Nhật H trình bày: Anh là cháu ngoại của bà M, con ruột của chị Nguyễn Thị Kiều D1. Anh sinh sống cùng bà M trên phần đất tranh chấp từ nhỏ cho đến nay. Đất và các tài sản gắn liền là của bà M. Nay anh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B.

Văn phòng C có văn bản trình bày: thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6622, quyển số 19/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1072, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C1 có văn bản trình bày: quá trình tiếp nhận, kiểm tra, thụ lý và công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1999, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Đào Thị Xuân N và Trần Văn B đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Phòng C2 tỉnh Tây Ninh có văn bản trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3646, quyển số 05/2021.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 20-5-2021 đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Nay Phòng C2 tỉnh Tây Ninh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Trường hợp có dấu hiệu giả tạo thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định;*

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 123, 124, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim M đối với chị Trần Kim P, anh Phan Quốc T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-8-2020 giữa bà Đỗ Kim M và anh Phan Quốc T1; ngày 05-3-2021 giữa anh Phan Quốc T1 và chị Tạ Thị Bích T2; ngày 20-5-2021 giữa chị Tạ Thị Bích T2 và chị Đào Thị Xuân N; ngày 30-6-2021 giữa chị Đào Thị Xuân N và anh Trần

Văn B đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ 39; toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

+ Buộc bà Đỗ Kim M có nghĩa vụ trả cho chị Trần Kim P số tiền vay còn nợ 160.000.000 đồng và tiền lãi 27.066.666 đồng; tổng cộng là 187.066.666 (một trăm tám mươi bảy triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

+ Buộc chị Trần Kim P có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn B số tiền vay 600.000.000 đồng và tiền lãi 68.333.333 đồng; tổng cộng là 668.333.333 (sáu trăm sáu mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Văn B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với chị N có hiệu lực pháp luật, buộc bà M giao phần đất thửa 265 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị N.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 01/8/2024, anh Trần Văn B kháng cáo; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện độc lập của anh, công nhận HĐCNQSDĐ giữa anh B với chị N có hiệu lực pháp luật; buộc bà M giao phần đất thửa 265 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông S (đại diện cho ông B) trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh B.

- Anh T (đại diện bà M) trình bày: không chấp nhận kháng cáo của anh B.

* Phần tranh luận:

- A (đại diện anh B) trình bày: anh B nhận chuyển nhượng đất từ chị N, không có chứng cứ vay tài sản, bà P khai không đúng sự thật, cấp sơ thẩm không cho đối chất giữa chị P với anh B. Số tiền 300.000.000 đồng chị P chuyển khoản cho anh B không phải là tiền lãi vay giữa anh B với chị P mà là chị P thu hộ tiền anh B cho chị D1 thuê đất. Nếu HĐCNQSDĐ giữa anh B và chị N vô hiệu thì bà M và chị P phải bồi thường thiệt hại cho anh B. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh B; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Luật sư Phạm Lê D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M trình bày: tất cả các HĐCNQSDĐ thửa 265, tờ bản đồ 39; toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh đều là giả tạo như cấp sơ thẩm đã nhận định. Anh B khai cho chị Nguyễn Thị Kiều D1 (con bà M) thuê đất nhưng khi đối chất với chị D1 thì anh nói không phải người này nhưng không đưa ra chứng cứ gì khác. Chị P đã

chuyển khoản 300.000.000 đồng trả lãi cho anh B là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của anh B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Trần Văn B kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xat2 xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Kim M và anh Phan Quốc T1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 17-8-2020; giữa anh T1 với chị Tạ Thị Bích T2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 05-3-2021; giữa chị T2 với chị Đào Thị Xuân N được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 20-5-2021; giữa chị N với anh Trần Văn B được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30-6-2021 đối với cùng thửa đất 265, tờ bản đồ 39. Anh B không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của anh B thấy rằng:

Xét chứng cứ, mặc dù các HĐCNQSDĐ giữa bà M với anh T1, giữa anh T1 với chị T2, giữa chị T2 với chị N và giữa chị N với anh B đều thực hiện đúng về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung của hợp đồng là giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản. cụ thể:

Cụ thể: bà M vay tiền của chị P số tiền 200.000.000 đồng, do tiền cho bà M vay chị P1 vay lại của anh T1 nên chị P kêu bà M ký HĐCNQSDĐ với anh T1. Sau đó, bà M không trả lãi nên ngày 05-3-2021 chị P vay tiền của chị T2 trả cho anh T1 nên kêu anh T1 làm thủ tục chuyển nhượng đất này cho chị Tạ Thị Bích T2 giá 400.000.000 đồng (hình thức vay nhưng làm hợp đồng giả tạo chuyển nhượng đất). Đến ngày 20-5-2021, chị T2 đòi lại tiền nên chị P vay tiền của chị

N trả cho chị T2 và kêu chị T2 lập HĐCN phần đất trên cho chị Đào Thị Xuân N với giá 500.000.000 đồng (hình thức như trên). Ngày 30-6-2021, chị N đòi lại tiền nên chị P vay tiền của anh B 600.000.000 đồng trả cho chị N và yêu cầu chị N lập HĐCN phần đất trên cho anh Trần Văn B với giá 600.000.000 đồng (cũng với hình thức trên).

Việc anh B nạy ra là đất này sau khi mua từ chị N anh cho chị Nguyễn Thị Kiều D1 (con bà M) thuê lại là không có căn cứ, chị D1 không thừa nhận, anh B không có chứng cứ để chứng minh (không yêu cầu giám định chữ ký chị D1 trong hợp đồng thuê), tại Biên bản đối chất anh B cho rằng không phải chị D1 là người thuê đất. Mặt khác, anh B cho rằng chị D1 đã trả tiền thuê cho anh thông qua chị P số tiền 300.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi chị P cho rằng đây là số lãi của số tiền chị P vay của anh 600.000.000 đồng được che đậy bằng HĐCNQSDĐ là có căn cứ.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim M; tuyên bố vô hiệu các HĐCNQSDĐ giữa bà Đỗ Kim M và anh Phan Quốc T1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 17-8-2020; giữa anh T1 với chị Tạ Thị Bích T2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 05-3-2021; giữa chị T2 với chị Đào Thị Xuân N được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 20-5-2021; giữa chị N với anh Trần Văn B được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30-6-2021 đối với cùng thửa đất 265, tờ bản đồ 39, toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bà Đỗ Kim M có nghĩa vụ trả cho chị Trần Kim P số tiền gốc 160.000.000 đồng và tiền lãi 27.066.666 đồng; tổng cộng là 187.066.666 đồng; viết tròn số là 187.066.000 đồng. Buộc chị Trần Kim P có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn B số tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi 368.333.333 đồng; khấu trừ tiền lãi đã thanh toán 300.000.000 đồng; chị P còn phải thanh toán cho anh B là tổng cộng gốc và lãi là 668.333.333 đồng; viết tròn số là 668.333.000 đồng là có căn cứ, phù hợp tại các điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự. Anh B kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 20.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên chị P phải chịu chi phí này. Bà M đã nộp tạm ứng nên buộc chị P có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Yêu cầu của bà M được chấp nhận và là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14;

[5.2] Anh B phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14;

[5.3] Chị P phải chịu án phí đối với 03 hợp đồng vô hiệu là 900.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14. Ngoài ra, chị P còn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện với anh B theo điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14; số tiền phải thanh toán là 668.333.000 đồng phải chịu án phí là 20.000.000 đồng + (268.333.000 đồng x 4%) = 30.733.000 đồng. Hai khoản án phí chị P phải chịu là 31.633.000 đồng (ba mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Trần Văn B phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14.

[7] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn B;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các điều 147, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai; các Điều 12, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim M đối với chị Trần Kim P, anh Phan Quốc T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây (đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ 39; diện tích 2207 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh):

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Kim M và anh Phan Quốc T1; do Văn phòng C chứng nhận, số công chứng: 6622 ngày ngày 17-8-2020;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Quốc T1 và chị Tạ Thị Bích T2, do Văn phòng C chứng nhận, số công chứng: 1012 ngày 05-3-2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tạ Thị Bích T2 và chị Đào Thị Xuân N do Phòng C2 tỉnh Tây Ninh chứng nhận số công chứng: 3646 ngày 20-5-2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Thị Xuân N và anh Trần Văn B, do Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng: 1999 ngày 30-6-2021.

1.2. Bà Đỗ Kim M được quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ 39; diện tích 2207 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Loại đất trồng lúa nước còn lại.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06747 đã cấp cho anh Trần Văn B đứng tên ngày 24-8-2021 đối với thửa đất số 265; tờ bản đồ 39, diện tích 2207 m^2; tọa lạc tại xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh để cấp lại cho bà Đỗ Kim M đứng tên theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc bà Đỗ Kim M có nghĩa vụ trả cho chị Trần Kim P tổng số tiền 187.066.000 (một trăm tám mươi bảy triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng; trong đó tiền gốc là 160.000.000 đồng và tiền lãi 27.066.000 đồng;

1.4. Buộc chị Trần Kim P có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn B tổng số tiền 668.333.000 đồng (sáu trăm sáu mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn) đồng; trong đó tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi 68.333.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Văn B về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-6-2021 giữa chị Đào Thị Xuân N và anh Trần Văn B đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ 39; diện tích 2207 m^2, toạ lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng: chị Trần Kim P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đỗ Kim M số tiền 20.500.000 (hai mươi triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. *Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Đỗ Kim M được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho bà Đỗ Kim M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0014069 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

5.2. Chị Trần Kim P phải chịu tổng số tiền án phí là 31.633.000 đồng (ba mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

5.3. Anh Trần Văn B phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013769 ngày 08-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu; ghi nhận anh B đã nộp đủ án phí.

6. Về án phí phúc thẩm dân sự: anh Trần Văn B phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007978 ngày 08-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu; ghi nhận anh B đã nộp đủ án phí.

7. 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 theo quy định tại các Điều 6,7 và 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm