

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản số: 518/2025/DS-PT
Ngày: 25-8-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở;
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: ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Tòng;

Bà Dương Thúy Hằng.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Quốc Việt– Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại cơ sở 2 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 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 239/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lý Sý A, sinh năm 1958; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Anh Huỳnh Stan H, sinh năm 1990; nơi cư trú: số C L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Chị Nguyễn Quỳnh A1, sinh năm 1998; nơi cư trú: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1967; nơi cư trú: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trang Hoàng C, sinh năm 1975; nơi cư trú: đường số A ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Chị Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024); có mặt.

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

- Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1979; nơi cư trú: đường số A ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà **Lê Thị Mỹ N**, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024), có mặt.

- Văn phòng C2; Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H1, Trưởng Văn phòng công chứng. Địa chỉ: số D đường N khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn Phòng C2; Người đại diện theo pháp luật: Bà Kiều Thị Huyền C1 – Trưởng phòng công chứng. Địa chỉ: đường H khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Trang Hoàng C là bị đơn.

+ Bà Huỳnh Thị Kim L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lý Sý A trình bày:

Năm 2017, bà A và vợ chồng ông C, bà L có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích 63 m², thửa số 23, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại đường số A ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, do ông C, bà L chưa có nhà ở nên hai bên thoả thuận cho ở nhờ. Ngày 25/3/2022, hai bên ký lại hợp đồng thuê nhà thời hạn thuê 03 năm, tiền thuê 01 tháng là 1.000.000 (một triệu) đồng. Khi ký hợp đồng này, gia đình bà A bắt đầu yêu cầu ông C, bà L trả tiền thuê nhà vì đã hết thời hạn cho ở nhờ 4 năm (Từ ngày 01/7/2017 đến 01/7/2021), do sau 01/7/2021 là thời điểm còn dịch Covid 19, nên đến tháng 3/2022, bà A cho ông C, bà L thuê nhà và yêu cầu nộp tiền thuê hàng

năm. Đến tháng 3/2023, ông C, bà L không trả tiền thuê, vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nay bà có nhu cầu đòi nhà để sử dụng nhưng ông C, bà L không đồng ý.

Bà khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông C, bà L di dời tài sản trả lại nhà, đất cho bà và yêu cầu ông C, bà L trả tiền thuê nhà 26.000.000 đồng.

Bà có ý kiến về việc ông Trang Hoàng C, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng thuê nhà ở vô hiệu, nguyên đơn không đồng ý, bởi vì:

Ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 19/6/2017 (là nhà và đất tranh chấp trong hợp đồng thuê) cùng với 0,5 ha ruộng. Trước đó giấy CNQSD đất đang tranh chấp ông C có vay tiền ngân hàng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C3, xóa thế chấp ngày 19/6/2017, cùng ngày ông C lập văn bản thoả thuận tự nguyện nhập tài sản vào khối tài sản chung vợ chồng, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lý Sý A để trừ nợ chung của vợ chồng được cân trừ số tiền vay 1,3 tỷ đồng.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Huỳnh Thị Kim L về việc hoàn trả số tiền bà L xây thêm phần nhà phía sau 51m² trị giá theo định giá thực tế.

Sau ngày 19/6/2017, bà A làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất nhận chuyển nhượng để khấu trừ nợ. Ngày 01/7/2017, ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L bàn giao nhà, đất cho bà Lý Sý A và các bên thoả thuận lập văn bản cho ở nhờ nhà. Ngày 17/9/2018, bà Lý Sý A và ông C, L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, có công chứng. Tại khoản 1, Điều 6 quy định nghĩa vụ của bên B (bên thuê tài sản): khi cần sửa chữa, phải có sự đồng ý của bên A mới được thực hiện và khoản 2, Điều 6 của hợp đồng thuê quy định quyền của bên B (ông C, bà L), không có quy định bên B được quyền xây thêm, sửa chữa các công trình trên tài sản được cho thuê.

Phía bà Lý Sý A không nhận được bất kỳ thông tin nào bên B báo “xây thêm phần nhà phía sau, phần mái bếp, rào phía sau nhà, cổng phía trước”.

Mặt khác, khi ký lại hợp đồng thuê nhà ở ngày 25/3/2022, phía ông C, bà L không có ý kiến về việc đầu tư, xây dựng thêm.

Nên không đồng ý thanh toán giá trị thực tế như đại diện bà L yêu cầu và khẳng định đây là tài sản của bà Lý Sý A, tài sản đã có trước khi chuyển nhượng, nhưng do khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu nhà theo giấy CN diện tích đất 150 m², diện tích nhà được cấp QSH 63 m² ông C bà L không có bất cứ yêu cầu nào về diện tích tăng thêm nên mặc nhiên chuyển nhượng toàn bộ bất động sản trên đất.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trang Hoàng C thông qua người đại diện bà Lê Thị Mỹ N trình bày:

Năm 2013, bà L vợ ông C có vay tiền của bà A (là mẹ của ông Huỳnh T), ông C không biết bất cứ khoản nợ nào giữa bà L và bà A, đến năm 2015 thì bà L vợ ông C bị nhiều người cùng làm ăn chung không trả tiền nên không có tiền trả cho bà A, thời điểm này ông C mới biết bà L thiếu nợ bà A số tiền 3,5 tỷ (ba tỷ năm trăm triệu) đồng, vì thương vợ nên ông C cũng đồng ý mượn tiền của anh em trong gia đình trả cho bà A. Bà L chuyển trả tiền bà A qua tài khoản của ông Huỳnh T nhiều lần, khấu trừ số nợ và lãi chỉ còn lại 2.460.000.000 (Hai tỷ, bốn trăm, sáu mươi triệu) đồng (có chứng cứ giấy khấu trừ nợ ngày 19/11/2018).

Thời điểm này vợ chồng ông bà đang công tác trong ngành công an, nên mẹ con bà A đe dọa nếu không thanh toán thì kiện cho ra khỏi ngành, vì vậy vợ chồng ông bà có nhà, đất đang sinh sống tại thửa số 255, tờ bản đồ 35, diện tích 150m², tại đường số A ấp B, xã T huyện C, tỉnh Tây Ninh nên bà A cùng Huỳnh T yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho bà A đứng tên để bảo đảm khoản vay, trong thời gian 05 năm sau nếu không trả thì vợ chồng ông bà bán nhà theo giá thực tế trả tiền cho bà A, còn dư thì trả lại cho vợ chồng bà, thực tế không phải hợp đồng CNQSDĐ, mà là hợp đồng giả tạo bảo đảm khoản vay.

Sau khi ký hợp đồng CNQSDĐ thì gia đình ông bà vẫn sinh sống trên nhà đất từ năm 2018. Ngày 17/9/2018, ông T con bà A yêu cầu ông bà ký hợp đồng thuê nhà với bà Sý A và đến ngày 25/3/2022, lại yêu cầu ký hợp đồng thuê nhà để làm tin, thực chất bà A chưa đòi tiền thuê nhà của ông C, bà L.

Ngoài ra, do áp lực từ phía gia đình bà A nên ông bà phải mượn 04 tài sản là quyền sử dụng đất của anh chị em trong gia đình ông C để làm tin bảo đảm khoản tiền vay cho gia đình bà A, cụ thể các thửa đất gồm: diện tích 5003,5 m² thửa 350, tờ bản đồ số 72, đất tại ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; diện tích 5024,2 m² thửa 347, tờ bản đồ số 72, đất tại ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; diện tích 4958,1 m² thửa 348, tờ bản đồ số 72, đất tại ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; diện tích 5018,0 m² thửa 349, tờ bản đồ số 72, đất tại ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Bà A cũng đồng ý thỏa thuận cho vợ chồng ông bà làm ăn trong thời gian 05 năm (từ 2018 đến 2023) nếu không trả được nợ thì giao lại đất cho vợ chồng ông bà bán đất thực tế theo giá thị trường để trả nợ và lãi suất ngân hàng, còn lại trả cho vợ chồng ông bà.

Vì vậy, ông C, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi của bà A. Ông C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/6/2017 tại Văn phòng C2 giữa ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L và bà Lý Sý A đối với phần đất diện tích 150 m² thửa số 255, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở ký ngày 25/3/2022 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C ký ngày 25/3/2022 vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì mục đích ký HĐ CNQSD đất giữa ông C, bà L và bà A chỉ để làm tin bảo đảm khoản vay.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Liên thông Q người đại diện bà Lê Thị Mỹ N trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A, yêu cầu Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 19/6/2017, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông C, bà L và bà A, trên cơ sở sự tự nguyện thoả thuận giữa các bên, đối với quyền sử dụng đất diện tích 150 m² thửa số 255, tờ bản đồ 35, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đứng tên ông C, bà L chuyển nhượng cho bà Lý Sý A, trên đất có căn nhà cấp 4. Việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Luật Công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 15/3/2022, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng HĐ thuê nhà ở giữa bà A và ông C, trên cơ sở sự tự nguyện thoả thuận giữa các bên, đối với quyền sử dụng đất diện tích 150 m² thửa số 255, tờ bản đồ 35, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh đứng tên bà Lý Sý A chủ sử dụng. Việc công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Luật Công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 472, 473, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Điều 121, 122 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” của bà Lý Sý A đối với ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyền số 03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C.

1.2. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ giao trả cho bà Lý Sý A quyền sử dụng đất diện tích 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích đo thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 44, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lý Sý A được quyền sử dụng đất 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Lý Sý A số tiền 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trang Hoàng C đối với bà Lý Sý A về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu và Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyền số 03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kim L đối với bà Lý Sý A về việc “Yêu cầu bồi thường về tài sản”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13-5-2025, bị đơn ông Trang Hoàng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Huỷ Bản án dân sự số 63/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyền số 03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lý Sý A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn ông Trang Hoàng C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L và người đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, về án phí, bà Lý Sý A là không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm

lại tuyên bà A được miễn án phí là chưa chính xác, do đó cần phải điều chỉnh lại cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trang Hoàng C vắng mặt có ủy quyền cho chị Lê Thị Mỹ N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L vắng mặt có ủy quyền cho chị Lê Thị Mỹ N. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-5-2025 bị đơn ông Trang Hoàng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L có đơn kháng cáo. Qua xem xét, Đơn kháng cáo của ông C và bà L trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại đơn khởi kiện đề ngày 11-6-2024 của bà Lý Sý A khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông C, bà L di dời tài sản trả lại nhà, đất cho bà và yêu cầu ông C, bà L trả tiền thuê nhà 26.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 26-8-2024 của ông Trang Hoàng C yêu cầu khởi kiện phản tố đối với bà Lý Sý A: yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L và bà Lý Sý A đối với phần đất diện tích 150 m² thửa số 255, tờ bản đồ 35, toạ lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà ở giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C ký ngày 25/3/2022 vô hiệu.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 14-11-2024 của bà Huỳnh Thị Kim L đối với bà Lý Sý A: yêu cầu bà Lý Sý A hoàn trả toàn bộ số tiền phần diện tích xây thêm phần nhà phía sau diện tích 51m², phần mái bếp và rào phía sau nhà, rào và công phía trước được tính và định giá theo giá thực tế, tạm tính là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bà L rút phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà L đối với bà Sý A về việc bà Lý Sý A hoàn trả toàn bộ số tiền phần diện tích xây thêm phần nhà phía sau diện tích 51m², phần mái bếp và rào phía sau nhà, rào và công phía trước được tính và định giá theo giá thực tế, tạm tính là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Nên cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn bà Lý Sý A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện cho bị đơn ông Trang Hoàng C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim L.

[3] Xét kháng cáo của ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L cho rằng do đang nợ tiền của bà Lý Sý A nên ông, bà chuyển nhượng đất cho bà A là do bị đơn làm ăn thua lỗ nên chưa có điều kiện thanh toán, vì bị thúc ép nên ký hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất là thửa số 23, tờ 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và đất ở huyện B, tỉnh Tây Ninh để làm tin bảo đảm khoản tiền vay, nhưng có thỏa thuận trong thời gian 05 năm không trả nợ được thì sẽ chuyển nhượng giá thực tế để trừ tiền nợ, việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích bảo đảm khoản vay, nhà đất vẫn do ông C và bà L quản lý sử dụng.

[3.2] Thấy rằng thực tế giữa ông C, bà L và bà Lý Sý A có việc vay mượn tiền qua lại và chốt lại nợ bà Lý Sý A số tiền 4 tỷ 900 triệu đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 150 m² (theo hợp đồng có nhà diện tích 63 m²) thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh để khấu trừ số tiền 1.300.000.000 Đồng, còn phần tiền còn lại như lời trình bày của đương sự số tiền còn lại trên 2 tỷ đồng ghi lại giấy nợ khác, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là để khấu trừ nợ chứ không phải đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” của bà Lý Sý A đối với ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyển số 03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ giao trả cho bà Lý Sý A quyền sử dụng đất diện tích 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích đo thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Bà Lý Sý A được quyền sử dụng đất 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Lý Sý A số tiền 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng là có căn cứ.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bên phía bị đơn không, không cung cấp thêm chứng cứ gì mới, cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho được là việc ký hợp đồng đó là để đảm bảo cho khoản vay. Nên không có cơ sở chấp nhận. Từ những nhận định trên nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trang Hoàng T1 và bà Huỳnh Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án

phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu kháng cáo của bà A được chấp nhận nên bà A không phải chịu án phí nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên bà A được miễn án phí là không chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trang Hoàng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 472, 473, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình; Căn cứ Điều 121, 122 của Luật Nhà ở; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” của bà Lý Sý A đối với ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyền số 03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2 giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C.

1.2. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ giao trả cho bà Lý Sý A quyền sử dụng đất diện tích 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích đo thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lý Sý A được quyền sử dụng đất 150 m² và quyền sở hữu nhà diện tích thực tế 114 m² thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Buộc ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Lý Sý A số tiền 26.000.000 (Hai mươi sáu triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trang Hoàng C đối với bà Lý Sý A về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu và Hợp đồng thuê nhà số công chứng 002166, quyền số

03/2022/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-3-2022 tại Văn phòng C2, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Lý Sý A và ông Trang Hoàng C vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Kim L đối với bà Lý Sý A về việc “Yêu cầu bồi thường về tài sản”.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trang Hoàng C, bà Huỳnh Thị Kim L nộp tại Chi Cục Thi hành án huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trả cho bà Lý Sý A 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L cùng chịu án phí 1.300.000 (Một triệu ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tại biên lai thu số 0010147 ngày 14-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông Trang Hoàng C và bà Huỳnh Thị Kim L còn phải nộp tiếp số tiền 50.000 (Năm mươi nghìn) đồng.

+ Ông Trang Hoàng C chịu án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0009655 ngày 26-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông Trang Hoàng C đã nộp đủ án phí.

+ Bà Lý Sý A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trang Hoàng C phải chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006570 ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, ông C đã nộp đủ số tiền án phí.

- Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006571 ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, bà L đã nộp đủ số tiền án phí.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- VKSND.TTN;
- TAND khu vực 10- Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GĐKT. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nam