

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 16/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 02 -2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hợp đồng thuê
tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyền;
Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 27-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đặng Thị T, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ 6, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; nơi cư trú: Số 56, đường 24 - B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 11 năm 2020); có mặt.

2. Bị đơn:

Anh Hoàng Quốc N, sinh năm 1986;

Chị Lê Thị Sao M, sinh năm 1990.

Cùng cư trú: Tổ 18, đường số 4, ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thanh Tr, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ 18, đường số 4, ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 01 năm 2021); có mặt.

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

3.1. Phòng công chứng Trần Duy L, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số 277-279, đường 30/4, khu phố 1, phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng: Ông Trần Duy L – Trưởng văn phòng công chứng; Tòa không triệu tập.

3.2. Anh Nguyễn Thành V, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 242, đường H, khu phố 4, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; Tòa không triệu tập.

4. Người làm chứng:

4.1. Chị Võ Thị Thu Ng, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp Thanh Ph, xã Th, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh; Tòa không triệu tập.

4.2. Bà Lã Thị Kim O, sinh năm 1967; nơi cư trú: Khu phố 1, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa không triệu tập.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - anh Diệp Văn C trình bày:

Ngày 06-12-2019, anh N, chị M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 263,4 m², tại ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh cho chị T với giá là 220.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất được lập thành 02 hợp đồng, 1 hợp đồng được viết tay theo mẫu và 1 hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi công chứng hợp đồng, chị T đã giao cho anh N, chị M đủ số tiền 220.000.000 đồng. Ngày 06-01-2020, chị T cho anh N, chị M thuê lại nhà, đất đã bán theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với giá là 5.000.000 đồng/tháng, tiền thuê trả hàng tháng, thời hạn thuê là 06 tháng, nhưng từ ngày thuê đến nay, anh N, chị M chưa trả tiền thuê tháng nào cho chị T. Cũng trong ngày 06-01-2020, chị T cho anh N, chị M vay số tiền 220.000.000 đồng. Hợp đồng vay có thỏa thuận lãi suất là 1,5%/tháng, lãi trả hàng tháng và thời hạn trả nợ gốc là ngày 06 tháng 7 năm 2020. Từ ngày vay đến nay, chị M, anh N không trả tiền lãi, cũng như không trả nợ vốn cho chị T theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Nay chị T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị M với chị T được Văn Phòng

công chứng Trần Duy L công chứng ngày 06 tháng 12 năm 2019, buộc chị M, anh N có trách nhiệm ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký đăng ký biến động để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu chị M, anh N trả nhà, đất và tiền thuê nhà, đất từ ngày 06-01-2020 cho đến khi trả lại nhà, đất với số tiền là 5.000.000 đồng/tháng và yêu cầu chị M, anh N liên đới trả số tiền vay là 220.000.000 đồng và tiền lãi tính theo mức lãi suất là 1,5%/tháng, từ ngày 06-01-2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị M với chị T được Văn Phòng công chứng Trần Duy L công chứng ngày 06 tháng 12 năm 2019, buộc chị M, anh N có trách nhiệm ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký đăng ký biến động để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu chị M, anh N trả nhà, đất và tiền thuê nhà, đất từ ngày 06-01-2020 cho đến khi trả lại nhà, đất với số tiền là 5.000.000 đồng/tháng, tạm tính đến nay là 105.000.000 đồng và yêu cầu chị M, anh N liên đới trả số tiền vay là 220.000.000 đồng và tiền lãi tính theo mức lãi suất là 1,5%/tháng, từ ngày 06-01-2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tương ứng với số tiền là 70.800.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Vợ chồng anh N chị M vay số tiền 180.000.000 đồng của bà Th (không nhớ họ gì và địa chỉ ở đâu), đến hạn trả nợ nhưng anh N, chị M chỉ trả được 1 phần, còn lại thì không trả được nên sau đó bà Th giới thiệu cho anh N, chị M vay tiền của người khác để lấy tiền trả cho bà Th, cứ như vậy anh N, chị M đã ký tên vay tiền qua nhiều người khác nhau. Người cuối cùng anh N, chị M vay tiền là chị Đặng Thị T. Các hợp đồng vay này đều được ký dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 263,4 m² của anh N, chị M tại ấp C, xã G. Sau khi anh N, chị M trả tiền thì hai bên lại ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trước chị T, anh N, chị M có vay 165.000.000 đồng của bà Lã Thị Kim O, nhưng để đảm bảo cho việc trả nợ nên bà Oanh cũng yêu cầu anh N, chị M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 263,4 m², tại ấp C, xã G. Hàng tháng anh N, chị M phải trả tiền lãi cho bà Oanh, nhưng vì lãi cao quá nên vợ chồng chị M không trả được, sau đó anh N, chị M được chị Ng giới thiệu quen biết với ông V, ông V đồng ý cho anh N, chị M vay tiền, nhưng mọi giao dịch đều thông qua chị Đặng Thị T (là người làm việc cho ông V), mọi giấy tờ vay đều do chị T ký tên.

Ngày 06-12-2019, anh N, chị M có ký hợp đồng vay của ông V (giấy đề tên của chị T) số tiền là 220.000.000 đồng, nhưng thực tế ông V chỉ giao cho anh N, chị M số tiền khoảng 5.000.000 đồng, số tiền còn lại ông V nói là lấy trước 1 tháng tiền lãi và tiền dịch vụ, còn lại ông V trả nợ trực tiếp cho bà Oanh thay cho vợ chồng chị M. Để được vay số tiền 220.000.000 đồng, chị T yêu cầu

anh N, chị M phải ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất như chị T đã giao nộp cho Tòa, nói là để đảm bảo cho việc trả nợ. Vì cần vay số tiền này nên vợ chồng chị M mới đồng ý ký tên trong các hợp đồng theo yêu cầu của chị T. Anh N, chị M vay của chị T (tức ông V) số tiền 220.000.000 đồng với lãi suất là 5%/tháng. Hàng tháng anh N, chị M trả tiền lãi đầy đủ cho ông V, mỗi tháng vợ chồng Mai phải trả số tiền lãi là 11.000.000 đồng. Mỗi lần trả lãi, ông V hoặc người làm cho ông V sẽ gọi cho bà Trị (mẹ ruột chị M) trước, sau đó bà Trị sẽ cầm trực tiếp xuống quán cà phê gần công viên cây xanh để trả cho ông V, có khi trả cho người do ông V cử đến, có khi ông V cho người trực tiếp đến nhà chị M để nhận, mỗi lần trả tiền lãi đều không làm biên nhận. Từ tháng 10-2020, anh N, chị M không trả tiền lãi nên chị T mới làm đơn khởi kiện vợ chồng chị M. Anh N, chị M ký hợp đồng vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng đất, cũng như hợp đồng thuê nhà, đất với chị T vào cùng một ngày là ngày 06 tháng 12 năm 2019. Trong các hợp đồng này có hợp đồng đề ngày 06-12-2019, có hợp đồng ghi ngày 06-01-2020, do anh N và chị M không để ý nên ông V tự ghi. Thực tế ngày 06-12-2019, chị T dẫn vợ chồng Mai đến Phòng công chứng Trần Duy L để hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó mà vợ chồng Mai đã ký với bà Oanh, ngay sau khi hủy hợp đồng này thì vợ chồng Mai ký các hợp đồng với chị T luôn nên bà nhớ rất chính xác.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu anh N và chị M trả số tiền 220.000.000 đồng và tiền lãi. Anh N và chị M chỉ đồng ý trả cho chị T số tiền 190.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng trả 5.000.000 đồng, đối với số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi thì anh N, chị M không đồng ý trả.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất. Anh N, chị M thừa nhận có ký tên. Tuy nhiên, việc vợ chồng chị M ký các hợp đồng này chỉ để đảm bảo cho việc trả số tiền nợ 220.000.000 đồng theo hợp đồng vay ở trên nên vợ chồng chị M không đồng ý chuyển nhượng đất, không đồng ý giao đất và không đồng ý trả tiền thuê nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của chị T. Đồng thời chị M, anh N yêu cầu chị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị T đang giữ của chị M, anh N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản là hợp đồng giả tạo. Việc ký những hợp đồng này chỉ để bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Nay bị đơn yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê tài sản là vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền là 220.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng trả 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Thành V trình bày: Anh không quen biết, cũng như không liên quan đến việc vay tiền và chuyển nhượng đất giữa chị Đặng Thị T với chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn Phòng công chứng Trần Duy

L trình bày: Ngày 06/12/2019, chị Đặng Thị T, anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M có đến Văn Phòng công chứng Trần Duy L để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 263,4 m², tại thửa 321, tờ bản đồ số 29, tại ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh. Khi đến, các bên chỉ mang theo giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó yêu cầu Văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng và công chứng. Thực tế, chị T có giao tiền cho anh N, chị M hay không và giao bao nhiêu tiền thì Văn phòng công chứng không biết do việc giao nhận tiền giữa các bên không diễn ra trước mặt công chứng viên, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là do các bên yêu cầu ghi. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị M, anh N là đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng, chị Võ Thị Thu Ng trình bày: Vào khoảng tháng 12-2019, chị có giới thiệu cho chị M và anh N vay tiền của anh V (không biết họ gì), nhưng là chủ của Công ty điện máy Thanh Đ (tại Cua Li Bơ) với số tiền là 220.000.000 đồng. Do trước đó, chị M, anh N có vay tiền của bà Lã Thị Kim O nhưng không có tiền để trả nên mới vay của anh V số tiền này để trả cho bà Oanh. Việc vay tiền giữa anh N, chị M với anh V và bà Oanh đều thể hiện dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh N, chị M đứng tên tại ấp C, xã G. Số tiền 220.000.000 đồng là chị M, anh N vay của anh V, nhưng trong hợp đồng anh V để cho nhân viên là Đặng Thị T (kế toán công ty) đứng tên ký hợp đồng. Việc chị M, anh N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T chỉ là để đảm bảo cho hợp đồng vay 220.000.000 đồng.

Bà Lã Thị Kim O trình bày: Vào ngày 16/8/2019, anh N, chị M có vay của vợ chồng bà số tiền 165.000.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận ký hợp đồng vay dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 263,4 m² của anh N, chị M tại ấp C, xã G. Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng Trần Duy L. Đến ngày 06/12/2019, anh N, chị M đã trả lại cho vợ chồng bà số tiền vay trên nên hai bên đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2019. Về việc ai là người trực tiếp giao cho bà số tiền 165.000.000 đồng thì bà không nhớ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 157 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị T về hợp đồng vay tài sản. Buộc chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N có nghĩa vụ liên

đổi trả cho chị Đặng Thị T số tiền 294.910.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bốn triệu chín trăm mười nghìn đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của chị T về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền thuê nhà, đất với số tiền là 105.000.000 đồng.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9638, Quyền số 24. TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Hoàng Quốc N, chị Lê Thị Sao M và chị Đặng Thị T lập ngày 06 tháng 12 năm 2019 tại Văn Phòng công chứng Trần Duy L đối với diện tích đất 263,4 m², thửa số 321, tờ bản đồ 29, tọa lạc tại ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh và hợp đồng thuê tài sản (hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất) ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa chị Đặng Thị T với anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M vô hiệu.

4. Chị Đặng Thị T có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02541 ngày 04 tháng 10 năm 2018 do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M (bản chính).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/11/2021, anh Hoàng Quốc N, chị Lê Thị Sao M có đơn kháng cáo xin trả dân mỗi tháng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngày 12/11/2021, chị T có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của chị T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Đặng Thị T, anh Hoàng Quốc N, chị Lê Thị Sao M. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của anh N, chị M thấy rằng: Ngày 06/01/2020, anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M ký giấy giao và nhận tiền với chị Đặng Thị T số tiền 220.000.000 đồng (BL 78). Anh N chị M và người đại diện của anh chị cũng đồng ý trả cho chị T số tiền nợ gốc 220.000.000 đồng và tiền lãi như bản

án sơ thẩm đã tuyên là 74.910.000 đồng, tổng cộng là 294.910.000 đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng. Chị T không đồng ý do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của anh N, chị M.

[2] Xét kháng cáo của chị T: Ngày 06/12/2019, anh N chị M và chị T có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Anh Hoàng Quốc N, chị Lê Thị Sao M chuyển nhượng cho chị Đặng Thị T quyền sử dụng phần đất có diện tích 263,4 m², tại thửa 321, tờ bản đồ 29, thuộc ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh; có hợp đồng viết tay theo mẫu, không công chứng, chứng thực; ghi giá chuyển nhượng là 220.00000 đồng; hợp đồng có công chứng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (bút lục 35,36). Số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng viết tay giá 220.000.000 đồng trùng với số tiền ghi trong hợp đồng vay tài sản.

[3] Anh N, chị M cho rằng số tiền 220.000.000 đồng là số tiền vay không phải là tiền chuyển nhượng diện tích 263,4 m² đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 để đảm bảo hợp đồng vay vì từ năm 2018 đến năm 2019 anh chị vay tiền của nhiều người khác nhau và đều được hợp pháp hóa bằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 263,4m² đất tọa lạc tại ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh. Đến hạn trả nợ không có tiền trả, anh chị vay tiền của người khác để trả lại cho chủ nợ vay trước và hai bên ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký trước; đồng thời anh chị tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ nợ mới.

[4] Lời trình bày của anh N, chị M phù hợp với lời khai của chị Võ Thị Thu Ng và lời khai của bà Lã Thị Kim O và phù hợp với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2018, ngày 20/3/2019, ngày 16/8/2019, ngày 06/12/2019 và các hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2018, ngày 20/3/2019, ngày 16/8/2019 do bị đơn và Văn Phòng công chứng Trần Duy L giao nộp (BL 54, 98, 47). Chị T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngày 06/12/2019 ngoài số tiền vay làm giấy giao nhận tiền, chị T không có giao cho anh N, chị M số tiền nào khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa anh N chị M với chị T là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất ngày 06/01/2020 cũng vô hiệu là có căn cứ. Nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của chị T.

[5] Xét đề nghị của Đại diện viện kiểm sát không chấp nhận đơn kháng cáo của chị T anh N và chị M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST

ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[6] Về án phí :

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N phải chịu 14.745.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do anh N, chị M có đơn xin miễn án phí do dịch bệnh covid 19, dẫn đến không có tài sản để nộp án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 cho anh N, chị M giảm 50% mức án phí chị M, anh N phải chịu. Chị M và anh N phải liên đới chịu 7.372.750 đồng.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chị T, anh N, chị M kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí.

[7] Các quyết định khác của bản sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 29, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Đặng Thị T.
2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M.
3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 56/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị T về hợp đồng vay tài sản đối với chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N.
5. Buộc chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Đặng Thị T số tiền 294.910.000 đồng (hai trăm chín mươi bốn triệu chín trăm mười nghìn đồng).

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của chị T về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền thuê nhà, đất với số tiền là 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng).

7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 9638, Quyền số 24. TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Hoàng Quốc N, chị Lê Thị Sao M và chị Đặng Thị T lập ngày 06 tháng 12 năm 2019 tại Văn Phòng công chứng Trần Duy L đối với diện tích đất 263,4 m², thửa số 321, tờ bản đồ 29, tọa lạc tại ấp C, xã G, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh và hợp đồng thuê tài sản (hợp đồng thuê quyền sử dụng nhà, đất) ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa chị Đặng Thị T với anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M vô hiệu.

8. Chị Đặng Thị T có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02541 ngày 04 tháng 10 năm 2018 do Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Hoàng Quốc N và chị Lê Thị Sao M (bản chính).

9. Về chi phí tố tụng khác: Chị Đặng Thị T phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khấu trừ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ chị T đã nộp theo biên bản giao nhận ngày 23 tháng 3 năm 2021. Chị T được nhận lại số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

10. Về án phí:

10.1. Án phí sơ thẩm: Chị Đặng Thị T phải chịu 5.550.000 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 7.050.000 đồng (bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo các biên lai thu số 0007798 và 0007799 ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Tây Ninh hoàn lại cho chị T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Chị Lê Thị Sao M và anh Hoàng Quốc N phải liên đới chịu 7.372.750 đồng (bảy triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

10.2. Án phí phúc thẩm: Chị Đặng Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016908 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

Chị Lê Thị Sao M, anh Hoàng Quốc N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016904 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

11. Các quyết định khác của bản sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

12. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng KTNV tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân