

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 214/2022/DS-PT

Ngày: 15-9-2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**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 Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, 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 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2022/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Anh Ngô Văn T, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp 1, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị D: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

1.2. Chị Nguyễn Lê Phương N, sinh năm 1987 và anh Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: tổ 4, ấp 7, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N, anh T1: Bà Đỗ Thị Mai, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 4, ấp 4, xã D, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Đỗ Thành T2, sinh năm 1985 (đã chết ngày 14-6-2022 âm lịch tức ngày 12-7-2022)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T2:

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 6, ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1954 và bà Lê Thị C, sinh năm 1954; cùng cư trú: tổ 9, ấp A, xã G, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Cháu Đỗ Phương A, sinh ngày 08/3/2011; cháu Đỗ Ngọc H, sinh ngày 01/8/2009; cháu Đỗ Phương V, sinh ngày 12/9/2017;

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Chị H là người đại diện hợp pháp cho các cháu Phương A, H, V; chị H vắng mặt.

2.2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 6, ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2, chị H: Luật sư Nguyễn Hữu L – Công ty Luật TNHH MTV Tài Lộc Tây Ninh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* Anh Đỗ Thành T2 và chị Nguyễn Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 05-02-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/02/2020 của Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị D là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 06-4-2019, vợ chồng anh T có cho vợ chồng anh T2 vay 300.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, có làm giấy, hẹn ngày 11-01-2020 trả nợ nhưng đến nay không trả.

Ngày 30-12-2019, vợ chồng anh T2 có làm hợp đồng sang nhượng cho vợ chồng anh T phần đất có diện tích 10.174,2 m², tại thửa 25, tờ bản đồ số 84, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03941, do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng anh T2 ngày 18-5-2018. Hai bên có làm hợp đồng nhưng chưa công chứng sang tên được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng. Sau khi xóa thế chấp, vợ chồng anh T2 không sang nhượng cho vợ chồng anh T mà lại chuyển nhượng cho vợ chồng anh T1 nên vợ chồng anh T mới khởi kiện.

Nay vợ chồng anh T yêu cầu vợ chồng anh T2 trả lại 300.000.000 đồng đã vay ngày 06-4-2019 và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 06-4-2019 đến khi vụ án được xét xử xong ở cấp sơ thẩm; yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh T2 ký ngày 30-12-2019; giả sử không lưu thông được Hợp đồng thì yêu cầu trả số tiền 540.000.000 đồng là số tiền vợ chồng anh T2 nợ vợ chồng anh T nhưng được hai bên thỏa thuận trừ vào tiền chuyển nhượng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-02-2020 giữa vợ chồng anh T2 và vợ chồng anh T1. Ngoài ra, vợ chồng anh T không có yêu cầu gì khác.

**Theo Đơn khởi kiện ngày 21-02-2020, của anh Nguyễn Ngọc T1, chị Nguyễn Lê Phương N, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của anh T1, chị N là bà Đỗ Thị M trình bày:*

Ngày 06-02-2020, vợ chồng anh T2 có ký hợp đồng sang nhượng cho vợ chồng anh T1 02 thửa đất sau: Thửa số 25, tờ bản đồ số 84, diện tích 10.174,2 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03941 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng anh T2 ngày 18-5-2018 và thửa số 119, tờ bản đồ số 93, diện tích 1.992,4 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng anh T2 ngày 22-5-2018. Giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, đã trả được 970.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục sang nhượng trả đủ. Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, hồ sơ đã được chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Châu nhưng bị ngăn chặn bởi Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Hợp đồng trên đã hoàn tất về thủ tục nên nay vợ chồng anh T1 yêu cầu tiếp tục lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh T2. Giả sử yêu cầu này của vợ chồng anh T1 không được chấp nhận thì yêu cầu vợ chồng anh T2 bồi thường gấp 5 lần số tiền 970.000.000 đồng theo thỏa thuận ghi trong giấy tay mua bán đất ngày 04/02/2020, yêu cầu được ưu tiên thanh toán bằng diện tích đất trên. Ngoài ra, vợ chồng anh T1 không có yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn*

Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Anh T2, chị H không vay số tiền 300.000.000 đồng mà anh T, chị D khởi kiện trong vụ án này. Vợ chồng anh T2 thỏa thuận kết hợp làm ăn với vợ chồng anh T như sau: Vợ chồng anh T2 sẽ thuê lại vườn cao su của vợ chồng anh T thu hoạch mủ cao su để bán lại cho vợ chồng anh T. Vợ chồng anh T2 thuê nhiều vườn cao su của anh T nhưng số tiền này chỉ liên quan đến việc thuê một vườn, có làm hợp đồng thuê vườn với nhau, trong hợp đồng có thể hiện rõ diện tích vườn, vị trí vườn nhưng ông không nhớ ngày ký hợp đồng này. Theo Hợp đồng thì vợ chồng anh T2 thuê vườn này 03 năm từ năm 2019 đến năm 2021 với giá 300.000.000 đồng, đã trả trước 50.000.000 đồng (có ghi trong hợp đồng), còn lại 250.000.000 đồng thì tính lãi thêm đến hết hạn thuê thành 300.000.000 đồng và sẽ phải trả dần bằng hình thức bán mủ cạo được ở vườn này lại cho anh T, mỗi lần trả 40% số tiền giá trị mủ thu được cho đến khi hết nợ. Giả sử hết thời hạn 03 năm mà vợ chồng anh T2 chưa trả hết nợ thì ông chưa biết được sẽ xử lý số nợ còn lại như thế nào. Hai bên tiếp tục thỏa thuận sẽ lập một giấy vay tiền với nội dung vợ chồng anh T2 có vay vợ chồng anh T số tiền 300.000.000 đồng rồi ghi trong hợp đồng thuê đất là vợ chồng anh T2 đã trả xong tiền thuê cho vợ chồng anh T nên mới có việc vợ chồng anh T kiện hợp đồng vay 300.000.000 đồng này. Vợ chồng anh T2 chỉ mới cạo mủ bán lại cho anh T hơn 01 năm thì anh T lấy lại vườn cây, do chủ vườn thật sự ra mặt không cho anh T2 cạo mủ nữa.

Do vợ chồng anh T2 có vay ngân hàng mà không có tiền trả nên khi đến hạn thì vợ chồng anh T và vợ chồng anh T2 thỏa thuận là vợ chồng anh T sẽ trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng anh T2 lấy sổ đỏ ra bán lại đất cho vợ chồng anh T nên ngày 30-12-2019 hai bên mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi lập hợp đồng thì vợ chồng anh T không trả tiền ngân hàng cho vợ chồng anh T2 mà nói rằng tiền mua đất được trừ vào các khoản tiền vợ chồng anh T2 còn nợ trước đây. Khi đó, vợ chồng anh T2 không đồng ý việc trừ nợ này nên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng anh T2 vay tiền của vợ chồng anh T1 để trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Khi đó, vợ chồng anh T2 và vợ chồng anh T1 thỏa thuận làm Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06-02-2020 là hợp đồng giả cách để che lấp việc thế chấp vay tiền trả ngân hàng như trên; thực chất là cho thế chấp trong thời hạn 02 năm được chuộc lại đất, anh T2 có ghi âm việc này. Lý do, vợ chồng anh T2 và vợ chồng anh T1 làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng là do phía anh T1 ép buộc phải làm ngay sau khi trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ ra. Anh T2 không có chứng cứ chứng minh việc ép buộc này. Đến khi vợ chồng anh T khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì vợ chồng anh T2 mới biết

việc vợ chồng anh T1 làm thủ tục sang tên đất. Hiện nay vợ chồng anh T2 vẫn sử dụng hai thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng cho anh T1.

Nay vợ chồng anh T2 yêu cầu như sau: Đối với yêu cầu trả 300.000.000 đồng của anh T, chị D thì anh T2, chị H không đồng ý vì có ký giấy nợ mà không nhận tiền. Đối với yêu cầu lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, chị D thì anh T2, chị H cũng không đồng ý vì phía anh T chưa giao tiền; giả sử hợp đồng này vô hiệu thì vợ chồng anh T2 cũng không đồng ý trả số tiền 540.000.000 đồng theo yêu cầu của phía anh T, chị D. Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N, anh T1 thì vợ chồng anh T2 không đồng ý vì Hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách; vợ chồng anh T2 đồng ý trả lại cho vợ chồng anh T1 số tiền đã nhận và tiền lãi theo mức lãi 0,83%/tháng tính từ ngày nhận tiền chứ không đồng ý trả gấp 5 lần số tiền đã nhận như yêu cầu của phía vợ chồng anh T1.

Ngày 28-4-2022, nguyên đơn anh T, chị D có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 26-4-2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 đối với anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 và anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H vào ngày 06-02-2020 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, Tây Ninh đối với hai thửa đất sau: Thửa số 25, tờ bản đồ số 84, diện tích 10.174,2 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03941 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H ngày 18-5-2018 và thửa số 119, tờ bản đồ số 93, diện tích 1.992,4 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H ngày 22-5-2018.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D đối với anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

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

+ 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tố tụng: Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn anh Đỗ Thành T2 chết; chị Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do; Tòa án đã tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 30-8-2022 tại Công an xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh, xác định anh T2 có 03 người con, gồm: cháu Đỗ Phương A, sinh ngày 08-3-2011; cháu Đỗ Ngọc Hân, sinh ngày 01/8/2009; cháu Đỗ Phương Vy, sinh ngày 12-9-2017. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T2 là ông Bọt và bà Chê, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị H và các cháu Phương Anh, Hân, Vy vắng mặt tại địa phương. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Thành T2 và chị Nguyễn Thị H:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo đối với việc Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D đối với anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 28-4-2022 vợ chồng anh T có Đơn đề ngày 26-4-2022 xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung và Đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là Kê biên tài sản đang tranh chấp đối với 02 thửa đất trên. Anh T, chị D cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án anh T2, chị H đã thừa nhận các khoản nợ này là nợ giữa vợ chồng anh T2 với Công ty TNHH MTV Thảo Duyên An không phải nợ cá nhân của

vợ chồng anh T. Vì vậy anh T, chị D làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để tiến hành khởi kiện bằng một vụ án khác. Việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, chị D là hoàn toàn tự nguyện. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh T, chị D là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Thành T2 và chị Nguyễn Thị H đối với việc không chấp nhận cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 và anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H vào ngày 06-02-2020 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, Tây Ninh; vì anh T2, chị H cho rằng đây là hợp đồng giả cách. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Theo giấy tay và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện các nội dung sau: Ngày 04-02-2020, vợ chồng anh T2 có làm giấy mua bán đất viết tay để bán cho vợ chồng anh T1 đối với hai thửa đất gồm: thửa số 25, tờ bản đồ số 84, diện tích 10.174,2 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03941 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng anh T2 ngày 18-5-2018 và thửa số 119, tờ bản đồ số 93, diện tích 1.992,4 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng anh T2 ngày 22-5-2018. Giá chuyển nhượng tổng cộng là 01 tỷ đồng, đã giao nhận tiền 02 lần với số tiền 970.000.000 đồng vào các ngày 29-12-2019 âm lịch và ngày 04-02-2020, còn lại 30.000.000 đồng để làm giấy tờ cho bên mua. Ngày 06-02-2020, tại UBND xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh vợ chồng anh T2 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T1 đối với 02 thửa đất trên và đã được chứng thực đúng quy định của pháp luật. Phía vợ chồng anh T2 thừa nhận có ký các Hợp đồng trên và có nhận số tiền 970.000.000 đồng.

[2.2.2] Tại biên bản xác minh ngày 11-02-2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Châu xác nhận Văn phòng đã tiếp nhận 02 hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tranh chấp nêu trên vào ngày 06-02-2020 (bút lục số 41a). Việc chưa thực hiện sang tên cho anh T1, chị N là **do có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn** của anh T và chị D. Tuy nhiên đến ngày 28-4-2022 anh T, chị D đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung và Đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là Kê biên tài sản đang tranh chấp đối với 02 thửa đất trên. Như vậy có đầy đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng trên là có thật.

[2.2.3] Ngày 10-02-2020 Anh Ngô Văn T và chị Nguyễn Thị Kim D có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với 02 thửa đất tranh chấp nêu trên. Đến ngày 12-02-2020 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại các Biên bản hòa giải ngày 13-5-2020 và ngày 06-8-2020 (bút lục số 98-99 và số 141-142) người đại diện theo ủy quyền của anh vợ chồng anh T2 là anh Hải và ông Lộc thừa nhận vợ chồng anh T2 đã nhận đủ 970.000.000 đồng tiền sang nhượng 02 thửa đất, lý do không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là bị phía anh T có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của vợ chồng anh T và yêu cầu giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh T1 theo quy định của pháp luật. Tại Bản tự khai ngày 13-5-2020 (bút lục số 90-91), anh Hải đại diện cho vợ chồng anh T2 thừa nhận đã chấm dứt việc sang nhượng đất bằng giấy tay cho vợ chồng anh T, đã hoàn tất thủ tục sang nhượng và giao đất cho anh T1, chị N quản lý và có thông báo cho vợ chồng anh T biết, đã giao đất cho vợ chồng anh T1 sử dụng nên không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của vợ chồng anh T.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định việc hai bên chưa hoàn thành được thủ tục sang nhượng là do có tranh chấp của bên thứ ba và Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn chứ không vì lý do nào khác.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo, vợ chồng anh T2, chị H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo là mâu thuẫn với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của anh T2, chị H trước đây. Vợ chồng anh T2, chị H căn cứ vào đoạn ghi âm vợ chồng anh cung cấp để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để thế chấp đất, nhưng chị N không thừa nhận việc trao đổi đó liên quan đến 02 thửa đất này; vợ chồng anh T2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc trả lãi và việc thế chấp đất cho chị N để vay tiền, nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của vợ chồng anh T2.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, các bên không có tranh chấp về ranh đất, diện tích đất và vợ chồng anh T1 cùng vợ chồng anh T2 đều không yêu cầu đo đạc lại hai thửa đất có tranh chấp nêu trên. Các bên đều yêu cầu căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để giải quyết vụ án là tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.5] Tại cấp phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2, chị H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo.

[2.6] Từ những nhận định trên, đã có đủ căn cứ xác định vợ chồng anh T2 có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng anh T1 02 thửa đất nêu trên, đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định của pháp luật, đã nhận đủ tiền sang nhượng, đã giao đất cho vợ chồng anh T1 sử dụng và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đã nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Tân Châu, việc không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là do có tranh chấp của người thứ ba và có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không vô hiệu do giả tạo như phía bị đơn trình bày.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh T1, chị N; cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06-02-2020 giữa vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh T2 là có căn cứ.

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

[4] Chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí định giá tài sản: Do anh T, chị D rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung nên phải chịu 3.000.000 đồng; ghi nhận anh T, chị D đã nộp và chi phí xong.

[4.2] Về chi phí định giá lại tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của anh T1 chị N được chấp nhận nên anh T2, chị H phải chịu 3.000.000 đồng chi phí định giá lại; ghi nhận anh T2, chị H đã nộp chi phí xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

[5.1] Hoàn trả cho anh T, chị D 8.422.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000329 ngày 07-02-2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000624 ngày 12-5-2020.

[5.2] Hoàn trả cho anh T1, chị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000446 ngày 02-3-2020.

[5.3] Anh T2, chị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh T2, chị H không được chấp nhận nên anh T2, chị H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Thành T2 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T2 là: chị H, ông Bọt, bà Chê, cháu Hân, cháu Vy, cháu Phương Anh) và chị Nguyễn Thị H;

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 167, 203 của Luật Đất đai 2013; Các Điều 147, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 đối với anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 và anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H vào ngày 06-02-2020 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, Tây Ninh đối với hai thửa đất sau: Thửa số 25, tờ bản đồ số 84, diện tích 10.174,2 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03941 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H ngày 18-5-2018 và thửa số 119, tờ bản đồ số 93, diện tích 1.992,4 m², tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H ngày 22-5-2018.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D đối với anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Chi phí tố tụng:

3.1. Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí định giá tài sản; ghi nhận Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D đã nộp chi phí xong.

3.2. Anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí định giá lại; ghi nhận anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H đã nộp chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Anh Ngô Văn T, chị Nguyễn Thị Kim D 8.422.000 (tám triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000329 ngày 07-02-2020 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000624 ngày 12-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4.3. Chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho chị Nguyễn Lê Phương N, anh Nguyễn Ngọc T1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000446 ngày 02-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Thành T2, chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh T2, chị H đã nộp tại Biên lai thu số 0007274, ngày 09-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định 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.TTN;
- TAND. huyện C;
- Chi cục THADS. huyện C;
- Phòng KTNV. 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

Trần Thị Kim Sang