

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 29/2021/DS-PT

Ngày: 02-02-2021

*V/v Tranh chấp 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 Phạm Thị Hồng Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Vũ

Ông Phạm Văn Diệp

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Hồng Thảo Nguyên, 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.

Trong các ngày 29 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30-10-2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Giang Kim T, sinh năm 1959; Nơi cư trú: Số A, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và bà Hà Tô Phương L, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số B, đường Phạm Văn Đ, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Tô Phương L: Anh Lê Viết K, sinh năm 1980; nơi cư trú: số 224/42/20/23 TX 22, phường Thạnh Xuân, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1973 và bà Hà Thị Thùy T, sinh năm

1973 (Ông H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà T có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 208, khu phố Hiệp An, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T: Chị Ngô Thị Minh T, sinh năm 1995; nơi cư trú: ấp Thanh H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Số A, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1982; Nơi cư trú: đường G, Khu phố 2, Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L; ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn - bà Giang Kim T trình bày:*

Do quen biết nhau nên ngày 20/3/2018, bà T có vay của vợ chồng ông V, bà L số tiền 120.000.000 đồng. Khi vay tiền hai bên không có làm giấy nhận nợ mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Giang Kim T ngày 29/9/2008. Lý do hai bên không ký kết hợp đồng vay mượn là vì ông V, bà L nói muốn vay tiền thì phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chắc, vì do tin tưởng, không hiểu pháp luật nên bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà L và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 20/3/2018 và bà T có giao cho ông V, bà L bản chính giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Đến ngày 12/11/2019, bà T có đến gặp ông V, bà L để trả tiền vay, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà L trả lời là bà T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông V, bà L. Ông V, bà L đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và đã chuyển nhượng tiếp cho người khác.

Nay bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2076, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 20/3/2018 giữa bà T với ông V, bà L đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8.022, quyền số 24 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh ngày 10/9/2019 giữa ông V, bà L với ông H, bà T đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với các lý do sau:

- Nguồn gốc phần đất này là của vợ chồng bà T và ông N, khi bà T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho ông V, bà L chưa có sự đồng ý và không có chữ ký của chồng bà T là ông Huỳnh Văn N.

- Vợ chồng bà đã sinh sống trên nhà đất này từ năm 2000 cho đến nay, tại sao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương không xuống đo đạc hiện trạng, không báo cho gia đình bà biết trong khi gia đình bà vẫn đang sinh sống trên nhà đất này.

- Theo bà biết thì giá trị phần đất này khoảng 5.000.000.000 đồng đến 6.000.000.000 đồng thì tại sao bà lại chuyển nhượng cho ông V, bà L với giá 120.000.000 đồng.

- Vào ngày 19/4/2017, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng K ngang 3,5m (vì phần đất này ngang 10m) và ông Khoa đã xây nhà kho bán vật liệu xây dựng cho đến nay thì tại sao khi cấp giấy cho ông V, bà L ngày 23/5/2019 thì những người có quyền lợi liên quan hoàn toàn không biết trong khi chỉ vài tháng sau tức ngày 10/9/2019 thì ông V, bà L lại chuyển nhượng cho người chị ruột là bà T, ông H với giá 5.000.000.000 đồng. Như vậy, đây là hợp đồng giả tạo vì phần đất này không phải chuyển nhượng giá 120.000.000 đồng mà chỉ là tiền vay mà bà đã vay của ông V, bà L.

Bà T đồng ý trả lại cho ông V, bà L số tiền vay 120.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi cho ông V, bà L theo lãi suất quy định của pháp luật.

*Ông Nguyễn Hữu V – bị đơn trình bày:*

Do quen biết nhau nên vợ chồng ông V, bà L có nhận chuyển nhượng của bà T một phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Giang Kim T ngày 29/9/2008. Sau khi hai bên thỏa thuận giá cả, vợ chồng ông đã thống nhất cùng bà T đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn để làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho bà T, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và vợ chồng ông V, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019.

Nay ra Tòa, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2076, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thì ông V không đồng ý.

*Bị đơn - bà Hà Tô Phương L trình bày:*

Bà L thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Hữu V, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh giữa bà T, ông V và bà L là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và vợ chồng ông

V, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2019.

Nay ra Tòa, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2076, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh thì bà L không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Vào năm 2019, vợ chồng ông V và bà L đang chuẩn bị ly hôn và đang chia tài sản chung. Sau khi vợ chồng ông H, bà T tìm hiểu quyết định nhận chuyển nhượng của ông V, bà L quyền sử dụng đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất này thì không bị ai tranh chấp, kê biên hay ngăn chặn, ông V có nói là do bà T chưa tìm được chỗ ở nên tạm thời cho ở nhờ khoảng ba bốn tháng bà T sẽ giao lại nhà đất nhưng hết thời hạn mà bà T vẫn không giao nhà đất, vợ chồng ông H, bà T đã nhiều lần nhắc nhở nhưng không có kết quả. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông H, bà T đã giao đủ tiền cho bên ông V, bà L và ông H, bà T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà L thì ông H không đồng ý vì quyền sử dụng đất của ông là hợp pháp, đã được nhà nước công nhận. Đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, ông H sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện độc lập khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hà Thị Thùy T không trình bày ý kiến của mình và không có đơn yêu cầu độc lập.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Huỳnh Văn N trình bày:*

Vào năm 2019, ông N có nghe vợ của ông là bà T nói lại vào ngày 20/3/2018, vợ ông có vay của ông V, bà L số tiền 120.000.000 đồng nhưng do vợ ông không am hiểu pháp luật nên khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất này thì ông V, bà L có kêu vợ ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà L giữ để làm tin đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc phần đất này do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng vào năm 2008, đến ngày 29/9/2008 thì ông để vợ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2076, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2018 đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp Long M, xã Long Thành B, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà T với ông V, bà L tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 20/3/2018 thì ông cũng thống nhất ý kiến của vợ ông vì các lý do sau:

- Nguồn gốc phần đất này là của vợ chồng ông, khi vợ ông làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho ông V, bà L chưa thông qua ý kiến của ông và không có chữ ký của ông.

- Vợ chồng ông đã sinh sống trên nhà đất này từ năm 2000 cho đến nay, tại sao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương không xuống đo đạc hiện trạng, không báo cho gia đình ông biết trong khi gia đình ông vẫn đang sinh sống trên nhà đất này.

- Theo ông biết thì giá trị phần đất này khoảng 5.000.000.000 đồng đến 6.000.000.000 đồng thì tại sao vợ ông lại chuyển nhượng cho ông V, bà L với giá 120.000.000 đồng.

- Vào ngày 19/4/2017, vợ chồng ông đã bán cho ông Nguyễn Đăng K ngang 3,5m (vì phần đất này ngang 10m) và ông Khoa đã xây nhà kho bán vật liệu xây dựng cho đến nay thì tại sao khi cấp giấy cho ông V, bà L ngày 23/5/2019 thì tất cả những người có quyền lợi liên quan hoàn toàn không biết trong khi chỉ vài tháng sau tức ngày 10/9/2019 thì ông V, bà L lại chuyển nhượng cho người chị ruột là bà T, ông H với giá 5.000.000.000 đồng. Như vậy phần đất này không phải chuyển nhượng giá 120.000.000 đồng mà chỉ là tiền vay mà vợ ông đã vay ông V, bà L.

Nay ông N thống nhất yêu cầu của bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và vợ chồng ông đồng ý trả lại cho ông V, bà L số tiền vay 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng và đồng ý trả tiền lãi cho ông V, bà L theo lãi suất quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đăng K trình bày:*

Do chỗ hàng xóm quen biết nhau nên ngày 19/4/2017, ông Khoa có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N, bà T một phần đất diện tích ngang 3,5m x dài hết đất nằm trong phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Giang Kim T ngày 29/9/2008 với giá 700.000.000 đồng. Lý do ông không nhận chuyển nhượng 04m ngang mà nhận chuyển nhượng 3,5m ngang là vì trước đây ông đã nhận chuyển nhượng của bà T 6,2m ngang nên nay ông nhận chuyển nhượng tiếp 3,5m ngang để tăng thêm diện tích, hiện tại ông đã nhập hai phần diện tích này lại với nhau để xây một nhà kho vật liệu xây dựng và hiện ông đang sử dụng để kinh doanh.

Nay ra Tòa, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2076, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2018 đối với phần đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà T với ông V, bà L tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 20/3/2018 thì ông cũng đồng ý để bà T đứng tên lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để làm thủ tục sang tên lại cho ông 3,5m ngang mà ông đã nhận chuyển nhượng của bà T, ông N ngày 19/4/2017.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30-10-2020 của Tòa án nhân dân thị xã H đã tuyên xử :*

Áp dụng các Điều 117, 122, 124, 131, 133, 423, 427, 463, 466, 468, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim T đối với ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L.**

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Giang Kim T với số ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn thuộc thị xã H, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 20/3/2018, số công chứng 2076, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung bà Giang Kim T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23/5/2019.

**2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim T đối với ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị Thùy T.**

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L với ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đã được Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh thuộc thành phố T, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 10/9/2019, số công chứng 8.022, quyển số 24 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 02/10/2019.

**3. Bà Giang Kim T được quyền sử dụng diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 02/10/2019. Phần đất có tứ cận như sau:**

- + Đông giáp thửa 242, thửa 141 dài 30,7m + 21m;
- + Tây giáp thửa 135 dài 52,5m;
- + Nam giáp thửa 83 dài 8,5m;
- + Bắc giáp đường 781, dài 9,8m.

Và sở hữu một căn nhà cấp 4, móng bê tông, gạch đá 4x6, nền gạch men, cửa sắt cuốn, tường xây gạch ống sơn “P”, cột gạch + kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole, diện tích ngang 5,4m x dài 15,3m = 82,62m<sup>2</sup> và sở hữu phần gác lững diện tích 5,4m x dài 5,1m = 27,54m<sup>2</sup>.

Bà Giang Kim T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai.

**4.** Buộc bà Giang Kim T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Vàng và bà Hà Tô Phương L số tiền 151.208.000 (Một trăm năm mươi một triệu hai trăm lẻ tám nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, định giá và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25-11-2020 và ngày 01-12-2020, bị đơn - ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

*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. Đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L:

[1.1] Vào ngày 20/3/2018, bà Giang Kim T và ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, giá trị đất chuyển nhượng được ký kết trong hợp đồng không phù hợp với giá đất thực tế tại thời điểm giao dịch. Theo biên bản xác minh ngày 28/10/2020 tại Ủy ban nhân dân phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, công chức địa

chính phường cung cấp giá đất năm 2018 khoảng 350.000.000 đồng/01m ngang, nếu so diện tích đất của bà T tại thời điểm trên có giá khoảng 3.500.000.000 đồng. Tuy nhiên số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có 120.000.000 đồng là chưa hợp lý do giá trị nhà, đất của bà T cao gấp nhiều lần giá trị chuyển nhượng đã nêu trong hợp đồng.

[1.2] Mặt khác, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thỏa thuận tài sản trên đất (trên đất có nhà). Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng giữa bà T với ông V, bà L thì trên đất đã có căn nhà gia đình bà T đang sinh sống từ năm 2000, ông N là chồng của bà T chung sống với bà T có đăng ký kết hôn vào năm 1981, là người đang đứng tên chủ hộ, phần đất là tài sản chung của ông N, bà T nhưng khi bà T và ông V, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại không thông qua ông N và gia đình ông N hoàn toàn không hay biết. Ngoài ra trên đất của bà T còn có căn nhà kho mà bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng K vào năm 2017 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, căn nhà kho này được ông Khoa nhận chuyển nhượng của bà T ngang 3,5m và ông Khoa đã nhập diện tích này với diện tích mà ông Khoa đã nhận chuyển nhượng của bà T trước đó để nới rộng nhà kho này hiện tại chiều ngang tương đương 10m. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-3-2018 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông H, bà T thấy rằng: Ngày 10-9-2019 ông V, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 480,8 m<sup>2</sup> cho ông H, bà T và ngày 02-10-2019 thì ông H, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V, bà L với ông H, bà T không tiến hành giao nhận đất, ông H và bà T chỉ làm thủ tục trên giấy tờ, thực tế địa chính không có xuống đo đạc hiện trạng đất như thế nào, có nhà trên đất hay không và hợp đồng cũng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất, không thể hiện tài sản trên đất. Ngoài ra, từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H, bà T không trực tiếp quản lý sử dụng, hiện nay gia đình bà T vẫn đang sử dụng ổn định phần đất này. Do đó chưa đủ căn cứ để bảo vệ người thứ 3 ngay tình, sử dụng hợp pháp. Như vậy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà L bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với ông H, bà T cũng vô hiệu. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà L với ông H, bà T là có căn cứ.

[3] Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bà L tại phiên tòa phúc thẩm yêu cầu đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn vào tham gia



tổ tụng; thấy rằng trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, nên cấp sơ thẩm không giải quyết về hậu quả giao dịch vô hiệu do đó Tòa án không đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các đương sự có quyền khởi kiện về hậu quả giao dịch vô hiệu bằng vụ án khác.

[4] Tại phiên tòa, bà T cho rằng bà không nhận được thông báo thụ lý vụ án, không biết được việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý nên không có yêu cầu độc lập; thấy rằng tại bút lục số 82, thể hiện bà Hà Tô Phương L cam kết giao thông báo thụ lý bổ sung cho bà T; bên cạnh đó tại Văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Thanh H (bút lục số 150), ông H đã trình bày ý kiến về nội dung vụ án; đồng thời ông H bà T cũng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt (bút lục 149); do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà T tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, ngày 20-01-2020 bà T ông H có cho ông Phan Ngọc Hoàng thuê phần đất tranh chấp; thấy rằng hiện tại ông H bà T chưa nhận đất, ông bà cho rằng cho phía nguyên đơn ở nhờ trên đất tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh; việc bà T ông H cho ông Hoàng thuê đất tại cấp sơ thẩm bà T không cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nội dung này do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra giải quyết; ông Hoàng có quyền khởi kiện bà T ông H bằng một vụ kiện khác.

Ngày 19-4-2017, bà T có làm giấy tay chuyển nhượng cho anh Khoa phần đất diện tích 3,5m ngang, dài hết đất; anh Khoa đã xây nhà kho nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên cấp Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ diện tích 480, 8 m<sup>2</sup> cho ông bà là có căn cứ.

[6] Do ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị Thùy T không có yêu cầu độc lập về xử lý hậu quả của giao dịch giữa ông V, bà L với ông H, bà T nên sẽ tách ra giải quyết trong vụ án khác khi ông H, bà T có đơn yêu cầu.

[7] Do hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu nên xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông V, bà L số tiền 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bà T, ông N có nghĩa vụ trả cho ông V, bà L số tiền 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tiền lãi được tính như sau: 120.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 31 tháng 10 ngày (Tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày xét xử 30/10/2020) = 31.208.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 120.000.000 đồng + 31.208.000 đồng = 151.208.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai bà T (Bút lục 41) bà T thừa nhận các bên có thỏa thuận lãi suất cho vay là 5%/tháng; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không quyết

định việc trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[8] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V bà L, ông H bà T, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí đo đạc, định giá: Bà T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), ghi nhận bà T đã nộp xong.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông V bà L, ông H bà T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án 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 117, 122, 124, 131, 133, 423, 427, 463, 466, 468, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; 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 kháng cáo của ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L; ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30-10-2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim T đối với ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Giang Kim T với ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn thuộc thị xã H, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 20/3/2018, số công chứng 2076, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung bà Giang Kim T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L diện tích 480,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Hữu V,

bà Hà Tô Phương L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23-5-2019.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Kim T đối với ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị Thùy T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L với ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đã được Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh thuộc thành phố T, tỉnh Tây Ninh chứng nhận ngày 10/9/2019, số công chứng 8.022, quyền số 24 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông Nguyễn Hữu V, bà Hà Tô Phương L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T diện tích  $480,8\text{m}^2$ , thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 02-10-2019.

5. Bà Giang Kim T được quyền sử dụng phần đất diện tích  $480,8\text{m}^2$ , thửa đất số 243, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 02/10/2019. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 242, thửa 141 dài  $30,7\text{m} + 21\text{m}$ ;
- + Tây giáp thửa 135 dài  $52,5\text{m}$ ;
- + Nam giáp thửa 83 dài  $8,5\text{m}$ ;
- + Bắc giáp đường 781, dài  $9,8\text{m}$ .

Và sở hữu một căn nhà cấp 4, móng bê tông, gạch đá  $4 \times 6$ , nền gạch men, cửa sắt cuốn, tường xây gạch ống sơn “P”, cột gạch + kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole, diện tích ngang  $5,4\text{m} \times$  dài  $15,3\text{m} = 82,62\text{m}^2$  và sở hữu phần gác lửng diện tích  $5,4\text{m} \times$  dài  $5,1\text{m} = 27,54\text{m}^2$ .

Bà Giang Kim T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai.

6. Buộc bà Giang Kim T và ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L số tiền 151.208.000 đồng (một trăm năm mươi một triệu hai trăm lẻ tám nghìn) đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.*

7. Do ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị Thùy T không có yêu cầu độc lập về xử lý hậu quả của giao dịch giữa ông V, bà L với ông H, bà T nên sẽ tách ra giải quyết trong vụ án khác khi ông H, bà T có đơn yêu cầu.

8. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Giang Kim T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), ghi nhận bà T đã nộp xong.

9. Về án phí:

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Ông Nguyễn Thanh H và bà Hà Thị Thùy T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bà T, ông N là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên bà T, ông N không phải chịu án phí.

9.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu V và bà Hà Tô Phương L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông V, bà L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009445 ngày 03-12-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thanh H, bà Hà Thị Thùy T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông H, bà T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009413 ngày 25-11-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong.

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

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã H;
- CCTHADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Hồng Vân**