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

Bản án số: 136/2020/DS-PT
Ngày: 20-7-2020
V/v Tranh chấp dân sự về yêu cầu hủy 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 N

- ***T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son;

Ông Nguyễn Văn B.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

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

Trong các ngày 24 tháng 6, ngày 16 và ngày 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp dân sự về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2020/QĐXX-DS ngày 02 tháng 03 năm 2020, giữa các đương sự:

1. NguY đơn: Anh Trần Văn N, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguY đơn: Anh Nguyễn Phúc T, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 127, Tổ 2, Ấp 1, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N (theo văn bản uỷ quyền ngày 03-4-2019); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 01, Ấp 2, xã Phước V, huyện C T, tỉnh Tây N; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 391/16/7D, đường Huỳnh Tấn P, Khu phố 1, phường Tân Thuận Đ, Quận 7, T phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29-10-2020); có mặt.

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

3.1. Ông Đỗ Quang K, sinh năm 1969 và bà Đặng Thị Y, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Số 173, đường Võ Thị Sáu, Khu phố 2, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y: Anh Nguyễn Duy H, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp An Đ, xã An B, huyện C T, tỉnh Tây N (theo văn bản ủy quyền ngày 11-6-2020); có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1981 và chị Võ Thị Kim C, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Ấp Thanh S, xã Thanh Đ, huyện C T, tỉnh Tây N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C: Chị Trương Thị P, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Hòa B, xã Thái B, huyện C T, tỉnh Tây N (theo văn bản ủy quyền ngày 13-5-2020); có mặt.

3.3. Chị Phạm Thị Mộng T, sinh năm 1980; nơi ĐKHKTT: Tổ 18, ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N; chỗ ở hiện nay: Tổ 7, Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân C, tỉnh Tây N; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y, anh Nguyễn Minh T, và chị Võ Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo phía nguY đơn trình bày:

Anh Trần Văn N gọi bà Trần Thị N là dì (mẹ anh N với bà N là chị em ruột). Năm 1996 anh N được cụ Trần Thị V (ngoại của anh N) tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N (việc tặng cho được các con cụ V đồng ý nhưng không làm giấy tờ tặng cho). Năm 1998 anh N xây nhà tường cấp 4 diện tích 4,9m x 18m = 88,2m^2. Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất anh N chưa đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh N kê khai đăng ký, sổ đăng ký ruộng đất của UBND xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N. Năm 2018 anh N P hiện bà N đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 và bà N đã chuyển nhượng phần đất diện tích 683,8m^2 cho ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y vào năm 2015.

Anh N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K và bà Y. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 683,8m^2 toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N, trên đất có căn nhà tường và cây trái trên đất.

Theo phía bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất do cụ Trần Thị V tặng cho bà N vào năm 1993 với diện tích 500m^2, bà N đăng ký kê khai di sản thừa kế của cụ V và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm năm 2007. Bà N thế chấp cho ông K và bà Y vay số tiền 150.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2015 nhưng việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất là nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Ông K và bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 683,8m^2. Ngày 05-4-2017, bà N viết giấy nợ ông K và bà Y số tiền 200.000.000 đồng.

Bà N đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K và bà Y vì đây là hợp đồng giả cách. Đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 683,8m^2 công trình và cây trồng trên đất cho bà N. Bà N đồng ý trả tiền giá trị nhà, công trình phụ và cây trồng là 61.463.000 đồng cho anh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y trình bày:

Năm 2015 ông K, bà Y có nhận chuyển nhượng của bà N phần đất diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19 với giá 150.000.000 đồng. Sau đó bà N có ghi giấy tay thuê lại đất 06 tháng với số tiền 600.000 đồng/tháng. Đến ngày 17-4-2019 ông K, bà Y đã chuyển nhượng nhà đất cho anh T, chị C số tiền 440.000.000 đồng. Ông K, bà Y đã nhận tiền, bàn giao nhà đất cho anh T, chị C. Năm 2017 bà N có vay ông K, bà Y số tiền 200.000.000 đồng nhưng chưa trả. Hiện ông K, bà Y đã khởi kiện bà N tại Toà án nhân dân huyện C T, tỉnh Tây N.

Ông K và bà Y không đồng ý với yêu cầu của anh N và bà N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K, bà Y. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Y với bà N đúng theo quy định của pháp luật và các bên đã nhận tiền, nhận nhà đất xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C trình bày:

Ngày 17-4-2019 anh T, chị C có nhận chuyển nhượng của ông K, bà Y phần đất diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N với giá 440.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận tiền, nhà đất xong và vợ chồng anh T, chị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20-8-2019 anh T, chị C có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là của anh chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Mộng T trình bày:

Chị T và anh N kết hôn năm 1996, ly hôn năm 2010. Trong quá trình chung sống chị T và anh N có xây dựng được căn nhà trên đất của cụ V, tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N, đất do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà xây bao nhiêu chị không nhớ và chị không yêu cầu Ca tài sản nhà và đất trên với anh N trong vụ án này. Chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh tây N.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 107; 111; 124; 131; 132; 133; 459 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. TuY xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn N đối với bà Trần Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N; ông

Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y. Công nhận diện tích đất 683,8m^2; nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767 quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa bà Trần Thị N; ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1903 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 của Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C tỉnh Tây N giữa ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y; anh Nguyễn Minh T, chị Võ Thị Kim C.

Anh Trần Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 683,8m^2 nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N; có tứ cận như sau: Đ giáp đất Nguyễn Ngọc Diệp (thửa số 306) dài 46,08m; Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Lệ Xuân (thửa số 172) dài 45,38m; Nam giáp đường đất số 9 (lộ hiện trạng 8m) dài 14,50m; Bắc giáp đất bà Phan Kim Hoa (thửa số 159) dài 15,50m.

Anh Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định Luật đất đai.

2. Không chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của anh T, chị C về việc công nhận quyền sử diện tích đất 683,8m^2.

Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao lại cho ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y số tiền 698.836.000 đồng (sáu trăm chín mươi tám triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y có nghĩa vụ giao lại cho anh Nguyễn Minh T, chị Võ Thị Kim C số tiền 698.836.000 đồng (sáu trăm chín mươi tám triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra,Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, C phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16-01-2020, bà Trần Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích của bà.

Ngày 03-02-2020, ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguY đơn; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 03-02-2020, anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguY đơn; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Bà N không đồng ý giao đất cho anh N, đồng ý trả tiền giá trị nhà và cây trồng trên đất cho anh N. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K, bà Y do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản ngày 29-5-2015 số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 29-5-2015 cho đến nay.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y, anh Nguyễn Duy H trình bày: Ông K và bà Y thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao đất cho anh T và chị C sử dụng.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C, chị Trương Thị P trình bày: Anh T và chị C thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng anh T, chị C được quyền sử dụng đất.

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

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Từ những phân tích nêu trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N, ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y, anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguY Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh tây N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y vắng mặt, người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Duy H có mặt; anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C vắng mặt, người đại diện hợp pháp chị Trương Thị P có mặt; chị Phạm Thị Mộng T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự quy định "thời hiệu yêu cầu Tòa án tuY bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế" nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị N về yêu cầu được quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông K, bà Y do giả tạo:

[3.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà N được quyền sử dụng đất thấy rằng:

Năm 1982 cụ V mua phần đất có diện tích 1.414m^2, tọa lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N. Năm 1996 anh N kết hôn với chị T, cụ V cho anh N và chị T cất nhà lá trên phần đất có diện tích 683,8m^2 sinh sống. Năm 1998 anh N xây nhà tường cấp 4 diện tích 4,9m x 18m = 88,2m^2 đặc điểm: móng gạch, cột gạch, tường xây gạch, nền gạch men + xi măng, cửa sắt kính, mái tole (có hệ thống điện nước); 01 giếng khoan và 01 chuồng bò diện tích 5,2m x 5,5m =28,6m^2, đặc điểm nền xi măng, cột trụ bê tông đúc sẵn, mái lá; cây trồng: Có 33 cây cao su khoảng 4-5 năm tuổi và 01 bụi tre khoản 08 cây; 03 cây mai đường kính gốc 10cm.

Trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-01-2007 và Biên bản lấy lời khai ngày 10-7-2019 bà N khai nguồn gốc diện tích 1.414m^2 đất, tọa lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N, có phần đất diện tích 683,8m^2 là của cụ V mẹ bà N, bà ngoại của anh N để lại (BL74, 118).

Bà N thừa nhận đất này của cụ V mua, sau khi anh N cưới chị T, cụ V cho anh N cất nhà tranh vách đất sinh sống (ở) từ năm 1996 đến năm 1998 thì xây nhà tường, trồng cây trên đất như anh N trình bày. Nhưng bà N cho rằng cụ V đã cho bà có làm giấy tờ giao đất cho con, được lập ngày 15-11-1993, được trưởng Ấp 2, xã Bến C là ông Lưu Văn Thân xác nhận với nội dung "kính chuyển đến ủy ban nhân dân xã Bến C theo tờ giao đất cho con gái bà Trần Thị N đến ủy ban xã Bến C cứu xét và giúp đỡ". Nhưng ông Thân xác định chữ ký và chữ viết trên tờ giấy giao đất cho bà N ngày 15-11-1993 không phải là của ông Thân (BL192).

Nội dung "Tờ giao đất cho con" được lập ngày 15-11-1993 thể hiện: Cụ V cho bà N diện tích có 500m^2 nằm trong diện tích 1.414m^2 cụ V mua và trực tiếp cất nhà quản lý, sử dụng diện tích có 798m^2 đến năm 2006 cụ V chết. Năm 2007 bà N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Minh diện tích 798m^2 phần đất cụ V quản lý sử dụng.

Mặt khác, cụ V mua đất có diện tích 1.414m^2 nhưng làm tờ giao đất cho bà N vào ngày 15-11-1993 chỉ có diện tích 500m^2. Đến năm 1996 cụ V cho anh N, chị T cất nhà ở riêng diện tích 683,8m^2. Năm 1998 anh N, chị T xây nhà tường kiên cố trên đất.

Hơn nữa bà N có 05 anh, chị, em nhưng chết 03 người còn 01 người là bà Bỉnh là chị ruột của bà N có đơn xác nhận "cụ V có cho anh N một phần đất: phần đất anh N đã xây nhà kiên cố sinh sống đến nay còn phần bà N được mẹ chúng tôi cho đã bán" (BL20).

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10-01-2007 do phòng Tài nguY và môi trường huyện Dương Minh C cung cấp. Anh N thừa nhận anh có ghi trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tờ bản đồ số 16 là của bà Trần Thị N do bà ngoại để lại là đúng, anh không ghi thửa đất, diện tích đất. Vì sau khi cụ V chết bà N chuyển nhượng phần đất cụ V sử dụng cho ông Minh nhưng không làm thủ tục pháp lý được. Vì vậy anh N phải ký tên xác nhận là do bà N kêu anh N xác nhận để bà N kê khai đăng ký quyền sử dụng đất khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N tách phần diện tích đất của anh N quản lý, sử dụng lại cho anh N đứng tên quyền sử dụng đất. Lời trình bày của anh N phù hợp với đơn xin giải quyết ngày 28-7-2010 được trưởng Ấp 2, xã Bến C và Ủy ban nhân dân xã Bến C xác nhận trong hồ sơ xin ly hôn của anh N với chị T năm 2010. Nội dung đơn thể hiện "…đến năm nhà nước làm sổ đỏ thì dì nói để cho dì tôi làm sổ đỏ bởi vì còn lại miếng đất dính liền bà ngoại để lại cho dì, khi dì làm được miếng đất đó, còn lại miếng đất của cháu thì dì sẽ chuyển sang tên cháu đứng tên sổ đỏ...". Đơn xin ly hôn ngày 05-7-2010, Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai của anh N, chị T ghi tài sản có một căn nhà tường cấp 4 diện tích khoảng 98m^2 trên diện tích đất khoảng

500m^2 chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà Trần Thị N đứng tên (BL388, 389, 390, 391, 393, 394).

Ông Lưu Văn Thân, ông Vũ Văn Sinh NguY trưởng ấp 2 và ông Nguyễn Văn Em là trưởng ấp 2 xã Bến C (BL237, 109, 347, 345) và những người sống tại địa P như ông Nguyễn Phú Cường, bà Nguyễn Lệ Xuân, ông Huỳnh Văn Bạc, bà Lê Minh phượng và ông Nguyễn Văn Minh khẳng định: Bà N không sinh sống trên diện tích 683,8m^2 và xác định anh N và chị T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và xây nhà tường cấp 4 sinh sống và trồng cây trên đất từ năm 1996 đến nay (BL 476, 175, 177, 344, 346, 416).

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cũng thừa nhận anh N sử dụng đất từ năm 1996 đến năm 1998 xây nhà tường kiên cố sinh sống, quản lý và sử dụng đất. Việc anh N xây nhà tường cấp 4 là chính bà là người cho anh N xây. Nên anh N là người quản lý, sử dụng đất, ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1996 đến nay đã kê khai đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất của xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N và xây nhà tường kiên cố sinh sống trên đất từ khi cụ V còn sống, cụ V và các con cụ V, trong đó có bà N không phản đối, là thể hiện ý chí của cụ V đã cho anh N khi cụ V còn sống (BL386).

Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh Trần Văn N tuY huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767 quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa bà Trần Thị N với ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y. Công nhận diện tích đất 683,8m^2; nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất cho anh N là có căn cứ đúng pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà Trần Thị N.

[3.2] Đối với kháng cáo của bà Trần Thị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông K và bà Y là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản thấy rằng:

Ngày 29-5-2015, bà Trần Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767 quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa bà N với ông K và bà Y.

Ông K cho rằng bà N chuyển nhượng cho ông K, bà Y phần đất có diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C giá 150.000.000 đồng và cùng ngày có làm giấy thuê đất thời gian thuê là 06 tháng, giá thuê hai bên thỏa thuận.

Bà N cho rằng do bà vay tiền của ông K 150.000.000 đồng nên ông K kêu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 683,8m^2 trên cho ông K nên ông K kêu bà N viết giấy thuê đất trá hình. Nhà bà N ở xã Phước V, huyện C T còn đất thuê ở xã Bến C, huyện Dương Minh C cách xa nhau nên việc thuê đất là không phù hợp với thực tế. Do bà N không biết ông K nên bà nhờ ông Nguyễn Văn Tuấn nơi cư trú ấp Tầm Long, xã Trí B, huyện C T, tỉnh Tây N giới thiệu cho bà N vay tiền của ông K. Ngày 29-5-2015, ông Tuấn hẹn bà N đến quán cà phê Sân Bay trên Đường 30/4, T phố Tây N để giới thiệu cho bà vay tiền. Đến quán cà phê bà đem theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đến quán bà N thấy

ông Tuấn ngồi uống nước chung với ông Nhàn. Bà N nhờ ông Tuấn tìm người cho vay tiền. Ông Tuấn cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đi đâu không biết khoảng 30 phút quay lại kêu bà ra công chứng. Ông Tuấn nói phải ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người cho vay tiền mới cho vay, khi nào trả tiền vay thì người cho vay trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà đồng ý, ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K để vay 150.000.000 đồng lãi suất 6%/tháng, trở lại quán ông K mới giao tiền, nhưng bà N chỉ nhận 124.000.000 đồng do trừ 9.000.000 đồng tiền lãi trả trước và 17.000.000 đồng tiền cò cho ông Tuấn.

Đối với giấy thuê đất ngày 29-5-2015, bà N thừa nhận bà viết nhưng do ông K kêu bà viết thì thấy rằng giấy thuê đất không ghi diện tích đất bao nhiêu và đất thuê, tọa lạc ở đâu nên ông K cho rằng bà N thuê diện tích 683,8m^2 là không có cơ sở.

Việc bà N trả lãi cho ông K thì bà cho rằng có lần có chị Lâm Thị Bé Sáu đi cùng, có lần bà nhờ chị Bé Sáu trả trực tiếp cho ông K, bà trả lãi cho ông K đến năm 2016 thì không còn khả năng trả lãi cho ông K nên ông K đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để vay tiền trả lại cho ông K nên bà có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đến Ngân hàng Quốc tế để vay tiền. Khi đến Ngân hàng thì bà gặp anh Dương Minh Quang cán bộ Ngân hàng có yêu cầu bà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đính chính lại tên bà cho đúng tên N nên bà có đến phòng tài nguY môi trường huyện Dương Minh C để chỉnh tên của bà lại đúng chữ N. Sau khi chỉnh tên xong bà có đem lại Ngân hàng nhưng anh Quang nói đất bà xa không cho vay nên bà đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

Năm 2017, ông K yêu cầu bà đến nhà ông K làm giấy vay tiền. Ngày 05-4-2017 bà đến nhà ông K cùng với chị Lâm Thị Bé Sáu, khi đến nhà ông K thì ông K nói năm 2015 bà tH ông K số tiền 150.000.000 đồng cộng số tiền lãi còn lại chưa trả là 50.000.000 đồng tổng cộng là 200.000.000 đồng không tính lãi, yêu cầu bà viết giấy nợ trả dần trong 04 tháng. Bà nhờ chị Bé Sáu viết dùm, ông K không đồng ý chị Bé Sáu viết, yêu cầu bà viết, bà nói không biết viết ông K nói ông K đọc cho bà viết nên bà có viết giấy nhận nợ cho ông K nhưng nhận nợ này là từ số tiền 150.000.000 đồng từ năm 2015 mà bà phải làm hợp đồng giả tạo chuyển nhượng diện tích 683,8m^2 đất cho ông K.

Ông C Văn Nhàn trình bày năm 2015 ông Nhàn đang ngồi uống cà phê với ông Tuấn tại quán cà phê Sân Bay trên Đường 30/4, T phố Tây N được một lúc thì bà N có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhờ ông Tuấn giúp đỡ tìm người vay tiền, ông ngồi với bà N tại quán cà phê, ông Tuấn có cầm giấy đất của bà N đi đâu đó khoảng 30 phút quay lại kêu bà N ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức để vay tiền (BL336).

Chị Lâm Thị Bé sáu trình bày chị có đi cùng với bà N đến nhà trả lãi cho anh K 01 (một) lần 9.000.000 đồng, có lần bà N bận công việc không đi được nên nhờ

chị Sáu trả lãi 02 lần nữa một lần 6.000.000 đồng, một lần 3.000.000 đồng tiền lãi cho ông K và có 01 lần chị đi cùng bà N xuống nhà ông K làm giấy nhận nợ lại do ông K đọc cho bà N ghi, chị viết giấy thay cho bà N ông K không đồng ý, chị nghe ông K nói với bà N nợ ông K 150.000.000 đồng lãi 50.000.000 đồng tổng cộng 200.000.000đồng, ông K cho bà N trả dần, chị nghe bà N nói có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, ông K kêu bà N vay Ngân hàng trả tiền cho ông K, bà N có đi đính chính tên bà N lại (BL335).

Biên bản đối chất ngày 18-6-2020 ông K thừa nhận có nhận tiền lãi của bà N 02 hay 03 tháng tiền lãi khoản hơn 10.000.000 đồng khi vay thỏa thuận lãi suất 6%/tháng nhưng bà N không đóng nữa. Nhưng ông K cho rằng bà N trả tiền lãi năm 2017 của số tiền 200.000.000 đồng. Bà N không thừa nhận, ông K không chứng minh được. Trong khi giấy nợ ngày 05-4-2017 nội dung thể hiện "tôi tên Trần Thị N có nợ số tiền 200.000.000 đồng thời gian bốn tháng trả dần" không ghi lãi suất (BL 399, 400, 401).

Anh Dương Minh Quang cán bộ Ngân hàng TMC Quốc Tế Việt Nam C nhánh Tây N (VIB) trình bày năm 2014 bà N có đến Ngân hàng làm hợp đồng vay thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Phước V, huyện C T vay tiền. Đến năm 2016, bà N cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất ở huyện Dương Minh C tên Trần Thị Nhẩn sai tên với giấy chứng minh nhân dân của bà N (sai dấu hỏi với dấu ngã) anh kêu bà N cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về điều chỉnh lại cho đúng tên rồi làm hồ sơ để Ngân hàng xem xét. Sau đó anh kiểm tra trên hệ thống Ngân hàng thể hiện bà N có thông báo nợ xấu bên Ngân hàng chính sách nên phía Ngân hàng không cho bà N vay (BL340).

Biên bản xác minh anh Đoàn Công Lực Công an phụ trách ấp Tầm Long, xã Trí B, huyện C T, tỉnh Tây N cung cấp ông Nguyễn Văn Tuấn làm cò đáo nợ Ngân hàng, cho vay dùm người khác đi lấy hoa hồng đã bỏ địa P đi từ năm 2018 cho đến nay (BL343).

Kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N thì mục VI những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì ngày 13-5-2016 phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý có ghi điều chỉnh tên bà Trần Thị Nhẩn T Trần Thị N theo đúng chứng minh nhân dân của bà N (BL 341).

Căn cứ vào nội dung Biên bản xác minh ngày 04-6-2020 địa chính xã Bến C và Biên bản xác minh của ông Nguyễn Văn Minh, bà Hồ Thị CH, ông Đào Tuấn về giá đất thực tế tại địa P vào năm 2015 phần đất của bà Trần Thị N tại ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N có giá trị khoảng từ 20.000.000 đồng/1mét ngang đến 25.000.000 đồng/1mét ngang (đất bà N chuyển nhượng cho ông K có Cều ngang 14,50m x 45,38m) nên giá trị nhà đất bà N làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông K tại thời điểm năm 2015 có giá khoảng 300.000.000 đồng đến hơn 350.000.000 đồng (BL346, 417, 418, 419).

Trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2015 giữa bà N với ông K, bà Y chỉ chuyển nhượng giá 150.000.000 đồng. Xét thấy giá đất

trong hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

Hơn nữa trên đất có căn nhà tường cấp 4 diện tích 4,9m x 18m = 88,2m^2 đặc điểm: móng gạch, cột gạch, tường xây gạch, nền gạch men + xi măng, cửa sắt kính, mái tole (có hệ thống điện nước); 01 giếng khoan và 01 chuồng bò diện tích 5,2m x 5,5m =28,6 m^2 đặc điển nền xi măng, cột trụ bê tông đúc sẵn, mái lá; cây trồng; có 33 cây cao su khoảng 4 -5 năm tuổi và 01 bụi tre khoản 08 cây; 03 cây mai đường kính gốc 10cm là tài sản của anh N và chị T, không phải tài sản của bà N.

Có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767 quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa bà N với ông K và bà Y là hợp đồng giả tạo để che giấu một hợp đồng dân sự khác, cụ thể là hợp đồng vay tài sản ngày 29-5-2015. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa giữa bà N với ông K và bà Y là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, bà N kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông K và bà Y là giả tạo là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà N.

[4] Xét hợp đồng vay tài sản giữa bà Trần Thị N với ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y thấy rằng:

Hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật từ khi vay tiền nên bà N phải trả cho ông K số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 29-5-2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10-01-2020.

Về lãi suất bà N cho rằng lãi suất 6%/tháng vay không thời hạn. Căn cứ Điều 4 Nghị Quyết 01/2019NQ-HĐT ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao nên lãi suất được tính lãi suất cơ bản 0,75% x 150% = 1,125%/tháng.

150.000.000 đồng x 1,125% = 1.687.500 đồng x 56 tháng 11 ngày (tính từ ngày 29-5-2015 đến ngày 10-01-2020 là 4 năm 8 tháng 11 ngày) = 95.118.750 đồng. Tuy nhiên tại biên bản đối chất ngày 18-6-2020 thì ông K thừa nhận có nhận của bà N 03 lần 10.000.000 đồng nên được trừ vào tiền lãi như sau: 95.118.750 đồng - 10.000.000 đồng = 85.118.750 đồng.

Tổng cộng: 150.000.000 đồng + 85.118.750 đồng = 235.118.750 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng vay tài sản có thực nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ngay từ đầu do đó không cần phải xem xét yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[5] Xét kháng cáo của ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-5-2015 giữa bà Trần Thị N với ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y có công chứng tại phòng công chứng Tây N số 1767, quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp

đồng vay tài sản có thực nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ngay từ đầu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng của ông K, bà Y.

[6] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh T, chị Võ Thị Kim C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với anh T, chị C thấy rằng:

Ngày 17-4-2019, ông K, bà Y với anh T, chị C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N với giá 440.000.000 đồng được công chứng số 1903 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 của Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C tỉnh Tây N. Ngày 28-6-2019, anh T, chị C được Sở Tài nguY và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01442.

Về hình thức: Chuyển nhượng đất giữa ông K, bà Y với anh T, chị C đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N vào ngày 29-5-2015 vô hiệu do giả tạo vì vậy dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-4-2019 giữa ông K, bà Y với anh T, chị C cũng bị vô hiệu. Do đó kháng cáo của anh T, chị C là không có cơ sở.

Xét về lỗi: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Y với anh T, chị C thì cả hai cùng có lỗi.

Đối với ông K, bà Y năm 2018 anh N cột bò trong chuồng phía sau nhà anh N nhưng trưa đến nhà anh N (nhà đất tranh chấp) không thấy bò của anh N trong chuồng nên anh N báo với chính quyền địa P xã Bến C do ông K dẫn bò anh N ra khỏi đất. Sau đó ông K báo với anh N, bà N bán đất của anh N cho ông K. Anh N làm đơn khởi kiện bà N được Ủy ban nhân dân xã Bến C giải quyết vào các ngày 05-6-2018 và ngày 15-6-2018. Ngày 25-6-2018 được UBND xã Bến C lập biên bản hòa giải tranh chấp đất và đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng do bà N vắng mặt nên UBND xã Bến C lập biên bản vắng mặt bà N (BL 11, 14, 15, 08).

Ngày 05-6-2018 ông K cũng có đơn khởi kiện anh N được UBND xã Bến C lập biên bản nội dung biên bản thể hiện anh N cho rằng phần đất có diện tích 683,8m^2 là của anh N được cụ V cho từ năm 1996 sử dụng cất nhà kiên cố và trồng cây lâu năm không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông K. Ông K biết đất tranh chấp nhưng chuyển nhượng cho anh T, chị C nên ông K, bà Y có lỗi 70%.

Đối với anh T, chị C khi mua đất không tìm hiểu đất có tranh chấp hay không nên anh T, chị C có lỗi 30%.

Phần đất diện tích 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19 toạ lạc tại ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N ông K, bà Y chuyển nhượng cho anh T, chị C với giá 440.000.000 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá số 3895 thì diện tích đất và tài sản trên đất có giá 698.863.000 đồng - 440.000.000 đồng = 258.863.000 đồng. Do ông K, bà Y có lỗi 70% nên phải chịu là 258.863.000 đồng x 70% = 181.204.100 đồng (trong số tiền 258.863.000 đồng).

Anh T, chị C phải chịu là 258.863.000 đồng x 30% = 77.658.900 đồng (trong số tiền 258.863.000 đồng).

Nên ông K, bà Y có nghĩa vụ trả cho anh T, chị C số tiền là: 440.000.000 đồng +181.204.100 đồng = 621.204.100 đồng là có căn cứ.

Ngày 15-7-2020, anh H đại diện ông K, bà Y nộp 02 (hai) đơn xin xác nhận của UBND xã Bến C được chủ tịch UBND xã Bến C bà Nguyễn Thị Thúy Oanh xác nhận thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N cho ông K, bà Y và thời điểm chuyển nhượng đất giữa ông K, bà Y cho anh T, chị C không có tranh chấp là không chính xác. Vì anh N làm đơn khởi kiện bà N được UBND xã Bến C giải quyết vào các ngày 05-6- 2018 và ngày 15-6 -2018; ngày 25- 6- 2018 được UBND xã Bến C lập biên bản hòa giải tranh chấp đất và đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (BL 11, 14, 15, 08). Ngày 05-6-2018 ông K cũng có đơn khởi kiện anh N được UBND xã Bến C lập biên bản nội dung biên bản thể hiện anh N cho rằng phần đất có diện tích 683,8m^2 là của anh N được cụ V cho từ năm 1996 sử dụng xây nhà tường kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông K. Đến ngày 17-4-2019 ông K, bà Y mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 683,8m^2 anh T, chị C là sau khi anh N kiện bà N và ông K kiện anh N.

[7] Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà Y, anh T và chị C; chấp nhận một phần kháng cáo của bà N.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông K, bà Y, anh T và chị C; giữ nguY bản án sơ thẩm là có cơ sở một phần; nên chấp nhận một phần đề nghị của của Viện kiểm sát.

[9] Về án phí: Căn cứ 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;

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Trần Văn N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền 1.836.000 đồng theo biên lai thu số 0011759 ngày 21-5-2019 và biên lai thu số 0003857 ngày 05-11-2019.

+ Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 11.755.937 đồng (mười một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm hợp đồng vay tài sản.

+ Ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y phải chịu 28.848.164 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003670 ngày 06-9-2019 của C Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

[9.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y, anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C kháng cáo không được chấp nhận nên ông K, bà Y, anh T và chị C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; Do kháng cáo của bà Trần Thị N được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 468, Điều 688, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; 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 một phần kháng cáo của bà Trần Thị N; không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y, anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn N đối với bà Trần Thị N về việc "Tranh chấp dân sự về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Trần Thị N và ông Đỗ Quang K, bà Đặng Thị Y.

3.1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1767, quyển số 04, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-5-2015 của Văn phòng công chứng Tây N giữa bà Trần Thị N với ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y.

3.2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1903, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-4-2019 của Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C tỉnh Tây N giữa ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y đối với anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C.

3.3. Anh Trần Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N, có tứ cận như sau: Đ giáp đất Nguyễn Ngọc Diệp (thửa số 306) dài 46,08m; Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Lệ Xuân (thửa số 172) dài 45,38m; Nam giáp đường đất số 9 (lộ hiện trạng 8m) dài 14,50m; Bắc giáp đất bà Phan Kim Hoa (thửa số 159) dài 15,50m; được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm có 01 (một) căn nhà tường cấp 4 diện tích 4,9m x 18m = 88,2m^2, đặc điểm móng gạch, cột gạch, tường xây gạch, nền gạch men + xi măng, cửa sắt kính, mái tole (có hệ thống điện nước); 01 giếng khoan và 01 chuồng bò diện tích 5,2m x 5,5m = 28,6m^2, đặc điểm nền xi măng, cột trụ bê tông đúc sẵn, mái lá; cây trồng trên đất có 33 cây cao su khoảng 4-5 năm tuổi, 01 bụi tre khoản 08 cây và 03 cây mai đường kính gốc 10cm.

(Anh Trần Văn N được quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này).

4. Không chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C về việc công nhận quyền sử diện tích đất 683,8m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Ấp 2, xã Bến C, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

5. Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao lại cho ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y số tiền 235.118.750 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu một trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Buộc ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y có nghĩa vụ giao lại cho anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C số tiền 621.204.100 đồng (sáu trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn một trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015;

6. Về C phí đo đạc, thẩm định giá: Bà Trần Thị N phải chịu 19.000.000 đồng. Do anh Trần Văn N đã nộp tạm ứng C phí xong. Nên buộc bà N có nghĩa vụ trả lại cho anh N số tiền 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng).

7. Về án phí:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Trần Văn N không phải chịu; hoàn trả cho anh Trần Văn N số tiền 1.836.000 đồng (một triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011759 ngày 21-5-2019 và theo biên lai thu số 0003857 ngày 05-11-2019.

+ Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải chịu 11.755.937 đồng (mười một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự vay tài sản.

+ Ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y phải chịu 28.848.164 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn một trăm sáu mươi bốn đồng).

+ Anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003670 ngày 06-9-2019 của C Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị N không phải chịu; hoàn trả lại cho bà Trần Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004126 ngày 06-01-2020 của C Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

+ Ông Đỗ Quang K và bà Đặng Thị Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004138 ngày 04-02-2020 của C Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

+ Anh Nguyễn Minh T và chị Võ Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng

(ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004139 ngày 04-02-2020 của C Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh C, tỉnh Tây N.

8. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TN;
- TANND huyện DMC;
- C cục THADS huyện DMC;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hồng Vân