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

Bản án số: 234/2023/DS-PT
Ngày 03-7-2023.
V/v tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng M; ông Hà Chí Quốc.

T4 ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, T4 ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 tháng 6 và 03 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2023/QĐXXPT-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/QĐ-PT ngày 05-6-2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1985; chị Bùi Thị Tú T, sinh năm 1987. Cùng cư trú tại: Ấp ĐH, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T: Anh Vương Sơn H1, sinh năm 1984, cư trú tại: Ấp TĐ, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền, có chứng thực vào ngày 31-3-2023. (có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Lê Thanh H2, sinh năm 1986, cư trú tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt tại phiên tòa ngày 26-6-2023, có ủy quyền cho bà Đỗ Thị M; có mặt tại phiên tòa ngày 03-7-2023, hủy việc ủy quyền cho

bà M)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thanh H2: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962, cư trú tại: Xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt tại phiên tòa ngày 26-6-2023; vắng mặt tại phiên tòa ngày 03-7-2023 do anh H2 chấm dứt việc ủy quyền)

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

+ Anh Nguyễn Hồng L, sinh năm 1989; chị Nguyễn Thị NH1, sinh năm 1995. Cùng cư trú tại: Ấp Th Ph, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt không lý do)

+ Bà Lê Thị H3, sinh năm 1956, cư trú tại: Tổ 14, ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Chị Trần Thị L1, sinh năm 1989, cư trú tại: Tổ 14, ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Cháu Lê Đức T3, sinh năm 2009, cư trú tại: Tổ 14, ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (Tòa án không triệu tập)

+ Cháu Lê Thị Minh T4, sinh năm 2012, cư trú tại: Tổ 14, ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (Tòa án không triệu tập)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Đức T3, cháu Lê Thị Minh T4: Anh Lê Thanh H2, sinh năm 1985, cư trú tại: Tổ 14, ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị T là anh Nguyễn Văn T5 trình bày:

Ngày 18-5-2020, vợ chồng anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T phần đất diện tích 569,1 m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, với giá 500.000.000 đồng, đã trả tiền xong.

Hai bên lập 02 hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 18-5-2020, hợp đồng không chứng thực thì ghi giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện TC ghi giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng theo khung giá Nhà nước để giảm tiền thuế, đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng anh H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T5 ngày 29-7-2020.

Trước khi nhận chuyển nhượng, anh H có đến xem nhà, đất thấy nhà đang có người ở, anh H có hỏi thì anh L trả lời người đang ở là anh H2, bạn thân với anh L nên cho ở tạm vài tháng.

Do dịch bệnh Covid-19 nên anh H cho vợ chồng anh H2 ở đến hết tháng 6 năm 2021.

Tháng 7 năm 2021, anh H yêu cầu anh H2 trả nhà đất, anh H không trả và nói vợ chồng anh L đã chuyển nhượng nhà đất này cho anh H2, anh H yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TĐ giải quyết nhưng hòa giải không thành.

Vì vậy, anh H, chị T khởi kiện yêu cầu anh H2 giao trả nhà đất, anh H2 cho rằng có sửa chữa nhà với số tiền 55.000.000 đồng vợ chồng anh H chấp nhận thanh toán; trên đất có cây ăn trái của anh H2 trồng, trị giá 5.700.000 đồng, vợ chồng anh H chấp nhận thanh toán.

- Bị đơn anh Lê Thanh H2 và người đại diện theo ủy quyền của anh H2 trong giai đoạn xét xử sơ thẩm là bà Đỗ Thị M trình bày:

Nhà đất vợ chồng anh H kiện đòi là tài sản của vợ chồng anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 đã chuyển nhượng cho anh H2 với giá 600.000.000 đồng, có lập " Hợp đồng mua bán đất" ghi ngày 10-5-2020, anh H2 và anh L, chị Hân ký tên, không công chứng, chứng thực, anh H2 đã trả tiền 03 lần, cụ thể là: Ngày 10-5-2020 đặt cọc 50.000.000 đồng, 07 ngày sau đó trả 50.000.000 đồng, tháng 6 năm 2020 trả 270.000.000 đồng, tổng cộng đã trả 370.000.000 đồng, trong hợp đồng có ghi: Hạn chót ngày 25-10-2020 anh L, chị NH1 có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước thì anh H2 sẽ trả số tiền còn lại là 230.000.000 đồng.

Tháng 6 năm 2020, anh H2 yêu cầu anh L làm thủ tục chuyển nhượng, anh L nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà ngoại giữ, khi nào bà ngoại về sẽ lấy lại để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh H2, cũng trong tháng 6 năm 2020 anh H2 dọn đến ở, sửa chữa nhà với tổng chi phí 55.000.000 đồng.

Sau khi dọn đến ở khoản 10 ngày thì anh H2 nghe người hàng xóm nói lại là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh L, chị NH1 đã thế chấp cho Tiệm cầm đồ H Phát, do anh H, chị T làm chủ.

Anh H2 có đến Tiệm cầm đồ H Phát gặp anh H, chị T để hỏi, họ cho biết là anh L, chị NH1 có thế chấp nhà đất này để vay số tiền 500.000.000 đồng, nếu anh L trả nợ thì sẽ cho chuộc lại.

Sau đó, anh H2 có liên lạc với anh L để hỏi thì anh L chụp ảnh bản hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng anh L và vợ chồng anh H, gửi qua Zalo cho anh H2, anh L hứa sẽ chuộc lại nhà đất T5 vợ chồng anh H và làm thủ tục sang tên cho anh H2.

Mặc dù anh H2 đã nhắc nhở nhiều lần nhưng vợ chồng anh L không thực hiện lời hứa nên vào ngày 06-10-2020, anh H2 khởi kiện vợ chồng anh L tại Tòa

án nhân dân huyện TC, Tòa án cho rằng vợ chồng anh L có dấu hiệu lừa đảo nên anh H2 rút đơn khởi kiện, gửi đơn tố cáo nhưng Cơ quan Cảnh sát điều tra thông báo bằng văn bản là không giải quyết vì không đủ căn cứ truy tố hình sự, sau đó anh H2 bị anh H, chị T khởi kiện trong vụ án này.

Anh Hùng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị T.

Ngày 10-5-2022, anh H2 có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị NH1 và anh H, chị T vô hiệu. Yêu cầu anh L, chị NH1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh H2, vì các lý do sau đây:

+ Giữa vợ chồng anh H và vợ chồng anh L không có việc mua bán nhà đất mà chỉ là thế chấp để vay tiền, có hứa cho chuộc lại.

+ Vợ chồng anh H khai giá nhà đất trước sau không thống nhất: Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã TĐ khai nhận chuyển nhượng giá 600.000.000 đồng; trình bày với Tòa án thì khai giá 500.000.000 đồng; trong hợp đồng có chứng thực thì ghi giá 40.000.000 đồng. Anh H2 đã ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh H2 và chị T, chị T thừa nhận là thế chấp không phải chuyển nhượng, nếu anh L, chị NH1 không chuộc thì mất luôn; ngoài ra còn có file ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh H2 và anh L, nội dung anh L nói là phải ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh H, chị T mới cho cầm cố, thế chấp nhà đất.

Nhà đất hiện anh H2 đang sử dụng, sống cùng mẹ ruột là bà Lê Thị H3, vợ là chị Trần Thị L1, 02 người con là cháu Lê Đức T3, cháu Lê Thị Minh T4.

Anh H2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 10-5-2020 giữa anh L, chị NH1 với anh H2. Nếu hợp đồng này vô hiệu là do lỗi của anh L, chị NH1 nên anh L, chị NH1 phải bồi thường theo quy định pháp luật.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 trình bày: Bà là mẹ của anh Lê Thanh H2, thống nhất theo yêu cầu của anh H2.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị L1 trình bày: Chị là vợ của anh Lê Thanh H2, thống nhất theo yêu cầu của anh H2.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1: Đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng, không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tài sản tranh chấp qua thẩm định, định giá xác định được như sau:

Đất có diện tích đất 569,1, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07718 ngày 29-7-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T đứng tên. Giá trị 80.000.000 đồng/m ngang x 6,02 m = 481.600.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm nhà tường cấp 4 chữ L, công trình phụ, trị giá 224.030.784 đồng.

Những phần anh H2 tu bổ, sửa chữa thêm trị giá 55.000.000 đồng.

Cây anh H2 trồng trên đất trị giá 5.700.000 đồng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh H2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 18-5-2020, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07718 ngày 29-7-2020, đã cấp cho anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh H2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1.

Tuyên bố "Hợp đồng mua bán đất" ghi ngày 10-5-2020, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Lê Thanh H2, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Anh Lê Thanh H2 phải trả cho anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 569,1 m^2 đất nêu trên và tài sản trên đất, gồm: Căn nhà tường cấp 4 diện tích 11,4 m x 5 m + 7,2 x 6 m; 01 chái bếp diện tích 3,2 m x 5,6 m; 01 nhà mát nền gạch diện tích 3,2 m x 5,6 m, khung sắt, mái ngói; 01 mái hiên khung sắt, mái tole lót cách nhiệt diện tích 6 m x 8,5 m.

Buộc anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 trả cho anh Lê Thanh H2 409.019.000 (bốn trăm lẻ chín triệu không trăm mười chín nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng khác; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 27-01-2023, nguyên đơn anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Anh Lê Thanh H2 trình bày: Bà Lê Thị H3 (mẹ anh), chị Trần Thị L1 (vợ anh) không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 và anh.

+ Anh Vương Sơn H1 và anh Lê Thanh H2 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận như sau:

Anh Lê Thanh H2 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 18-5-2020, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T vô hiệu.

Hủy "Hợp đồng mua bán đất" ghi ngày 10-5-2020, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 và anh Lê Thanh H2, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; anh Lê Thanh H2 giao đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T trong thời gian 02 tháng kể T5 ngày 03-7-2023; anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T thanh toán cho anh Lê Thanh H2 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cùng thời điểm với việc anh Hùng giao tài sản cho anh Hưng, chị T; chi phí đo đạc, định giá 3.000.000 (ba triệu) đồng anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T tự nguyện chịu.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3, chị Trần Thị L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên phúc thẩm, anh Lê Thanh H2 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 18-5-2020, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61 vô hiệu và người đại diện của anh Hưng, chị T là anh Vương Sơn H1 chấp

nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của anh H2.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 và anh H2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và L ích hợp pháp của đương sự khác trong vụ án là anh Lê Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1, bà Lê Thị H3, chị Trần Thị L1, bởi vì:

- Đối với anh Lê Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1:

Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; theo các tài liệu, chứng cứ anh H2 cung cấp thể hiện anh L, chị NH1 đã biết nội dung các bên tranh chấp trong vụ án này, có trao đổi với anh H2 và chị T nhưng không tham gia tố tụng nên anh L, chị NH1 phải chịu trách nhiệm về việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền và L ích hợp pháp cho mình theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cùng một tài sản là nhà, đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh mà anh L, chị Hân chuyển nhượng 02 lần, trong đó:

+ Việc chuyển nhượng cho anh H2 là "Hợp đồng mua bán đất" ghi ngày 10-5-2020 không công chứng, chứng thực; không lập hồ sơ chuyển nhượng; chưa trả đủ tiền, không đúng về hình thức, thủ tục, không có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh L, chị NH1 đang dùng để thực hiện giao dịch khác với anh H, chị T nên anh L, chị NH1 không đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai. Anh H2 khai đã trả cho anh L, chị NH1 370.000.000 đồng; đã chi phí tu bổ, sửa chửa nhà 55.000.000 đồng; trồng cây trên đất trị giá 5.700.000 đồng. Nay chỉ yêu cầu thanh toán lại 300.000.000 đồng, chấp nhận giao trả đất và tài sản trên đất cho anh H, chị T; số tiền 300.000.000 đồng này lẻ ra anh L, chị NH1 phải trả cho anh H2 nhưng anh H, chị T tự nguyện thanh toán cho anh Hùng là đã có L cho anh L, chị NH1.

+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị NH1 và anh H chị T theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 18-5-2020, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ghi cùng ngày 18-5-2020 không chứng thực, đã thực hiện xong, anh H và chị T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về điều kiện, hình thức, nội dung là đúng theo quy định tại Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai. Anh H, chị T đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, anh L, chị NH1 không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho anh H, chị T mà lại giao cho anh H2 nên anh H, chị T kiện đòi là có căn cứ.

- Đối với bà Lê Thị H3 và chị Trần Thị L1: Không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh L, chị NH1 và anh H2, không tranh chấp, không yêu cầu gì; tại phiên tòa phúc thẩm anh Hùng xác định họ không liên quan gì đến việc anh nhận chuyển nhượng đất T5 anh L, chị NH1 nên sự thỏa thuận của anh H2 và anh H1 không ảnh hưởng đến quyền L của bà H3, chị L1. Do bà H3, chị L1 là người sống cùng anh Hùng trong ngôi nhà trên đất đang tranh chấp nên phải có nghĩa vụ cùng anh H2 giao trả đất và tài sản trên đất cho anh H, chị T.

- Đối với cháu Lê Đức T3, cháu Lê Thị Minh T4: Là con anh H2, là người chưa thành niên, không liên quan gì đến tài sản đang tranh chấp, không phát sinh quyền và nghĩa vụ gì nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đưa các cháu vào tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết.

T5 những phân tích nêu trên, có căn cứ sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của anh H1 và anh H2 tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng 3.000.000 đồng, anh H và chị T tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[6] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa phần án phí sơ thẩm như sau:

Anh H2 phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi tài sản của anh H, chị T được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 27, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban T4ờng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh L, chị NH1 phải chịu án phí đối với số tiền 300.000.000 đồng phải trả cho anh H2 nhưng được anh H, chị T trả thay, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, cụ thể là: 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Anh H, chị T phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban T4ờng vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, điểm b khoản 1 Điều 299, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 27, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban T4ờng 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của anh Lê Thanh H2 đối với anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 18-5-2020, giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của anh Vương Sơn H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và anh Lê Thanh H2 là bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Hủy "Hợp đồng mua bán đất" ghi ngày 10-5-2020 giữa anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 với anh Lê Thanh H2, đối với phần đất diện tích 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Lê Thanh H2 giao trả cho anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T diện tích đất 569,1 m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ 61, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07718 ngày 29-7-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T đứng tên và giao trả tài sản trên đất gồm nhà ở, cây trồng và các công trình phụ khác, tọa lạc tại: Ấp ĐT1, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, trong thời gian 02 tháng kể T5 ngày 03-7-2023.

- Anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T phải thanh toán cho anh Lê Thanh H2 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, thời gian thanh toán là cùng thời điểm với việc anh H2 giao tài sản cho anh H, chị T như nêu trên.

2.2. Bà Lê Thị H3 và chị Trần Thị L1 phải cùng với anh Lê Thanh H2 thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T như nêu trên.

2.3. Khi hết thời hạn thanh toán, kể từ ngày anh H2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh H, chị T chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng anh H, chị T còn phải trả cho anh H2 tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hàn án.

2.4. Về chi phí tố tụng khác: Anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ghi nhận đã nộp xong.

2.5. Về án phí sơ thẩm:

+ Anh Lê Thanh H2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007291 ngày 16-5-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho anh Lê Thanh H2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007292 ngày 16-5-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị NH1 phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

+ Hoàn trả cho anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006830 ngày 04-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Trung H, chị Bùi Thị Tú T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007890 ngày 30-01-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 và 9 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TTN;
- TAND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- L1u hồ sơ;
- L1u tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng