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

Bản số: 150/2024/DS-PT
Ngày: 29-3-2024
V/v "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;

Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 507/2023/TLPT-DS, ngày 14-11-2023 về việc "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 25-7-2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 537/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐPT, ngày 19-01-2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chu Minh Đ, sinh năm: 1984 và bà Đoàn Phi Yến P, sinh năm: 1984; cùng trú tại: khu phố A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; ông Đ, bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Thế Th, sinh năm 1987; cư trú tại: Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/01/2024; số công chứng 01411 quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Lan S, Văn phòng Luật sư Hoàng Hà Luật, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1985; cư trú tại: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; cư trú tại: Khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023); ông Tuấn có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm: 1976; cư trú tại: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; cư trú tại: khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/01/2023); ông Tuấn có mặt.

3.2. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: 468 đường Cách mạng tháng Tám, khu phố 3, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của Agribank: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1972. Chức vụ: Phó Giám đốc Agribank - Chi nhánh Tây Ninh (Theo Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022 của Tổng Giám đốc Agribank).

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Minh N, sinh năm 1998. Chức vụ: Cán bộ pháp chế Agribank - Chi nhánh Tây Ninh (Theo Giấy ủy quyền ngày 05-4-2023); có mặt.

3.3. Văn phòng Công chứng Bùi Văn H. Địa chỉ: Đường HTLO, khu phố 2, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1965; Chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt có uỷ quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hiến: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1963. Chức danh: công chứng viên hợp danh Văn phòng công chứng Bùi Văn H. Địa chỉ: đường HTLO, khu phố 2, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; bà N có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ 4, ấp ĐH, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4.2 Ông Nguyễn Nhật N, sinh năm 1987; cư trú tại: Ô 4/140 khu phố Thanh Bình C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và bà Nguyễn Thị H vô hiệu do giả tạo. Vì bản chất hợp đồng là trao đổi tài sản giữa ông Nguyễn Tấn S và hợp đồng trao đổi tài sản giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P với ông Nguyễn Tấn S chưa hoàn thành, cụ thể:

Ngày 18/12/2020, ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P có thỏa thuận trao đổi tài sản là căn nhà và đất tại Ô1/138C, khu phố A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh với ông Nguyễn Tấn S, sinh năm: 1977. Địa chỉ: ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Để đổi lấy 2 cây lan đột biến mang tên Người đẹp Bình Dương với tỷ lệ 40% và Người đẹp không tên với tỷ lệ 100%. Phần đất của vợ chồng ông Đ và bà P trị giá 5,5 tỷ đồng. Khi đó, chính ông S gửi toàn bộ giấy tờ của bà H qua Zalo trước.

Ngày 18/12/2020, ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và bà H mới làm thủ tục công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn H ghi giá là 200.000.000 đồng thực tế hai bên không giao nhận tiền. Ngày 22/01/2021, Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06693 cho bà H nhưng tất cả tài sản trên ông Đ, bà P hiện đang sử dụng. Lý do: Hai bên chưa bàn giao tài sản xong. Thực tế, sau khi làm thủ tục xong bên ông S vẫn chưa giao lan. Cụ thể: Ngày 5.3.2021, bên ông S mới bàn giao 1 cây lan Người đẹp không tên, còn cây Người đẹp Bình Dương chưa bàn giao nên ông Đ, bà P chưa bàn giao tài sản và vợ chồng ông Đ bà P ở đó từ 2015 đến nay.

Bà Nguyễn Thị H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là đứng tên dùm cho ông S. Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P không chuyển nhượng cho bà H.

Đồng thời tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0994/2022/HĐTD ngày 18/7/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 408,3 m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất DA 097013 do Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương là vô hiệu. Vì ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P không có chuyển nhượng cho bà H.

Ngoài ra, đại điện nguyên đơn còn trình bày: Việc trao đổi tài sản giữa nguyên đơn với ông S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có liên quan nhau. Chứng cứ chứng minh là Vi bằng số 06 ngày 06.1.2023 của Văn phòng thừa phát lại Thành phố Hồ Chí Minh, về việc ghi nhận sự trao đổi giữa ông S và ông Chu Minh Đ về việc trao đổi tài sản là nhà và lan và việc ông S gửi giấy tờ bà H yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền cho bà H đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bị đơn bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Vũ Anh T trình bày: Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và Nguyễn Thị H vô hiệu và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0994/2022/HĐTD ngày 18/7/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 408,3 m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 097013 do Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương là vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Bị đơn đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc giao dịch lan là một giao dịch khác, không liên quan đến giao dịch này và nguyên đơn không tranh chấp nên bị đơn không trình bày trong vụ án này.

Bị đơn có phản tố yêu cầu buộc ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P ra khỏi nhà, trả lại phần đất diện tích 408,3 m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 097013 do Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn S là ông Nguyễn Vũ Anh T trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của bị đơn, ông S có thanh toán tiền điện cho Điện lực Gò Dầu dùm cho bà H. Vì bà H là em vợ ông S.

Riêng ý kiến của nguyên đơn về việc trao đổi tài sản là cây lan và nhà, giữa ông Nguyễn Tấn S và ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P, phần này ông Tuấn không được ủy quyền nên không trình bày.

Không thống nhất phần Vi bằng số 06 ngày 6.1.2023 của Văn phòng thừa phát lại Thành phố Hồ Chí Minh vì không chứng minh tính trung thực của chứng cứ.

Việc giao dịch lan là một giao dịch khác, không liên quan đến giao dịch này và nguyên đơn không tranh chấp nên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không trình bày trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh trình bày: Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, có thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Vì: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0994/2022/HĐTD ngày 18/7/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 408,3 m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 097013 do Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương là hợp pháp. Hai bên có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 25-7-2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, *tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P, về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" đối với bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Tấn S.

Tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P đối với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0994/2022/HĐTD ngày 18/7/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và bà Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 408,3m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 097013 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương là vô hiệu*" đối với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và bà Nguyễn Thị H.

Tiếp tục lưu thông Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0994/2022/HĐTD ngày 18/7/2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh và bà Nguyễn Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc "*đòi lại tài sản*" đối với ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P.

Buộc ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 diện tích 408,3 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DA 097013 do Sở TNMT tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp LĐ, xã LH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận:

Đông giáp: Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa nhựa.

Tây giáp: Thửa 154 dài 15 m

Nam giáp: Giáp thửa 185 dài 21,01 m + 7,85 m.

Bắc giáp: đường bê tông dài 18,77 m

Tài sản trên đất: Một nhà xưởng may thêu Đức Phát.

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng của công ty TNHH MTV vật liệu Thuận Thiên Phát).

Hiện ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P đang sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03-8-2023, nguyên đơn ông Đ, bà P kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Thị Lan S có ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Đ, bà P có thiện chí hòa giải để cùng nhau thỏa thuận việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đưa ra ý kiến thỏa thuận với bị đơn bà H và người liên quan là ông S; cụ thể như sau: Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn và người liên quan số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng để nhận lại nhà đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn sẽ chuyển khoản trả trước cho bà H số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng; phần còn lại hai bên sẽ chốt lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng

và thanh toán.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà H) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông S) là ông Nguyễn Vũ Anh T có ý kiến: Bà H và ông S cũng thống nhất thỏa thuận như ý kiến của nguyên đơn, bà H đồng ý chuyển nhượng lại nhà, đất cho nguyên đơn với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh là ông Trần Minh N có ý kiến: Việc Ngân hàng cho bà H vay tiền có thế chấp tài sản đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, nếu các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận việc giải quyết vụ án thì đề nghị người vay tiền có thế chấp tài sản phải thanh toán tất cả các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ giải chấp trả lại tài sản thế chấp cho người thế chấp.

Sau khi thỏa thuận, các đương sự thống nhất ý kiến như sau:

1, Bà Nguyễn Thị H đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P phần đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 diện tích 408,3m^2 tọa lạc tại tại Ô1/138C, khu phố Thanh Bình A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (trên đất có 01 nhà xưởng may thêu Đức Phát); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 097013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H đứng tên. Giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Ghi nhận ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P đã chuyển khoản thanh toán trước cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tất toán nợ với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để giải chấp tài sản.

2, Số tiền còn lại là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P cam kết thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 26-4-2024. Đồng thời hai bên cùng đến Văn phòng Công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

3, Ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P có trách nhiệm chịu tất cả các khoản thuế, phí khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4, Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn S không còn liên quan đến bất cứ giao dịch nào trước đó.

5, Về án phí và chi phí tố tụng khác trong vụ án: Ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Bà Nguyễn Thị H đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P phần đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 diện tích 408,3 m^2 tọa lạc tại tại Ô1/138C, khu phố Thanh Bình A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (trên đất có 01 nhà xưởng may thêu Đức Phát); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 097013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H đứng tên. Giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Ghi nhận ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P đã chuyển khoản thanh toán trước cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tất toán nợ với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để giải chấp tài sản.

[1.2] Số tiền còn lại là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P cam kết thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 26-4-2024. Đồng thời hai bên cùng đến Văn phòng Công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

[1.3] Ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P có trách nhiệm chịu tất cả các khoản thuế, phí khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.4] Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn S không còn liên quan đến bất cứ giao dịch nào trước đó.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 27.300.000 đồng. Ghi nhận ông Đ, bà P đã nộp và thanh toán xong.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[3.1] Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P phải chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1 Bà Nguyễn Thị H đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P phần đất thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 22 diện tích 408,3 m^2 tọa lạc tại tại Ô1/138C, khu phố Thanh Bình A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (trên đất có 01 nhà xưởng may thêu Đức Phát); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 097013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà

Nguyễn Thị H đứng tên. Giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Ghi nhận ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P đã chuyển khoản thanh toán trước cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tất toán nợ với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để giải chấp tài sản.

2.2 Số tiền còn lại là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P cam kết thanh toán tiếp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 26-4-2024. Đồng thời hai bên cùng đến Văn phòng Công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Kể từ ngày bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên, thì 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.3 Ông Chu Minh Đ và bà Đoàn Phi Yến P có trách nhiệm chịu tất cả các khoản thuế, phí khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.4 Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì giữa ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn S không còn liên quan đến bất cứ giao dịch nào trước đó.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là 27.300.000 đồng. Ghi nhận ông Đ, bà P đã nộp và thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P phải chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà P đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0025034 ngày 16/12/2022 và biên lai thu số 0025512 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P còn phải nộp thêm 56.400.000 (năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng, tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025533 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; ông Chu Minh Đ, bà Đoàn Phi Yến P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà P đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 002546 và 002547 ngày 03-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Ông Đ, bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS Gò Dầu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

Trần Thị Kim Sang