

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 16 /2021/DS-PT  
Ngày: 19 - 01 - 2021  
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với 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:* Ông Phạm Văn Tâm.

*Các Thẩm phán:* Bà Đặng Thị Đồng

Bà Võ Thị Hồng Mai

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đức Đăng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2020/TLDS-PT, ngày 19 tháng 11 năm 2020. Về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 320/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Anh Huỳnh Quốc H, sinh năm 1981; vắng mặt.

1.2. Chị Phạm Thị Kim T, sinh năm 1991; vắng mặt.

Anh H, chị T cùng địa chỉ cư trú: Số X, Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của anh H và chị T:* Ông Nguyễn Văn Vui, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số 391/16/7D, Khu phố 1, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 18-02-2019); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phạm Văn Tình, công tác tại Văn phòng Luật sư Bảo Minh Lý - Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thành S, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số B, Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Thu H1, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số M, khu phố LT, phường Long THB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1:* Luật sư Vương Sơn Hải Công tác tại Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Song Hà Luật – Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1933; địa chỉ cư trú: Số Z, Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt).

3.3. Bà Huỳnh Thị H3, sinh năm 1951; địa chỉ cư trú: Số 168, khu phố LT, phường Long THB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.4. Bà Huỳnh Thị H4, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số 4, khu phố, LĐ, phường Long THB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.5. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số 123, Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.6. Chị Huỳnh Thị Cẩm V (L), sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp LC, xã LV, huyện Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.7. Anh Huỳnh Quốc D, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Số 150/7, Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.8. Chị Huỳnh Thị Thu H2, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp LC, xã LV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.9. Chị Huỳnh Thị Thu Th, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số 282, khu phố LT, phường Long THB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Vui (đại diện cho anh Huỳnh Quốc H, chị Phạm Thị Kim T) – là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19-02-2019, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Vui trình bày:*

Ngày 24-11-2018, vợ chồng anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành S phần đất diện tích 37,6 m<sup>2</sup> thửa số 212, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khu phố Y, thị trấn Hòa Thành, huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND huyện Hòa Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) ngày 15-10-2014 do anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T đứng tên, trên đất có một căn nhà một trệt một lầu diện tích sàn xây dựng 75,2 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng giá 500.000.000 đồng, vợ chồng anh H và chị T có nhận của anh S 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào anh H và chị T làm thủ tục chuyển quyền xong thì anh S giao đủ. Ngày 26-01-2019, anh H đã làm thủ tục chuyển quyền xong nhưng đến nay anh S không trả đủ tiền.

Nay anh H và chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhượng nhà và đất nêu trên đối với anh Nguyễn Thành S, lý do anh S vi phạm nghĩa vụ thanh toán, số tiền cọc 300.000.000 đồng anh H, chị T không đồng ý trả lại anh S.

***Bị đơn, anh Nguyễn Thành S trình bày:***

Ngày 24-11-2018, anh có nhờ ông Châu Tấn K (cậu ruột anh) gặp vợ chồng anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T để giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đúng vị trí như anh H trình bày. Anh xem giấy tờ và đồng ý mua nhà đất này với giá 2.300.000.000 đồng. Anh H đồng ý bán. Ông K đại diện anh đặt cọc cho anh H số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi ký hợp đồng sẽ thanh toán đủ. Ngày 26-01-2019, anh và vợ chồng anh H **ra Phòng Công chứng Nguyễn Gia** Thôn ký hợp đồng (lúc này có mặt bà H1, anh D là anh chị của anh H). **Ngày 28/01/2019**, anh đã giao tiếp cho anh H số tiền 1.800.000.000 đồng, giao **tại nhà anh**, người nhận tiền là bà Huỳnh Thị Thu H1 (chị gái anh H), lúc giao có mặt vợ chồng anh H. Tổng cộng anh đã giao tiền mua nhà đất cho anh H 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, hiện còn 200.000.000 đồng thỏa thuận khi nào anh H giao nhà anh trả đủ. Ngày 21-02-2019, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh yêu cầu anh H và chị T giao nhà và đất anh đã mua cho anh, anh giao đủ số tiền 200.000.000 đồng còn lại cho anh H. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu H1, trình bày:***

Cha bà tên Huỳnh Văn B (chết năm 2009), mẹ bà tên Đỗ Thị S1 hiện sống ở Hoa Kỳ. Cha mẹ bà có 07 người con gồm:

- Bà Huỳnh Thị Cẩm V;

- Ông Huỳnh Quốc D;
- Huỳnh Thị Thu H2;
- Huỳnh Thị Thu H1 (là bà);
- Huỳnh Thị Thu Th;
- Huỳnh Thị Thu Th 1;
- Huỳnh Quốc H.

- Nguồn gốc nhà, đất mà anh H bán cho anh S là của bà nội bà tên Nguyễn Thị Kh (đã chết năm nào không nhớ) để lại cho cha, mẹ bà nhưng không có giấy tờ, cha mẹ giao cho bà Huỳnh Thị Thu H2 (chị gái bà) đứng tên giấy CNQSD đất, bà H2 đem giấy thế chấp, mẹ bà mới chuộc về. Sau đó, yêu cầu bà H2 giao nhà đất này cho anh H đứng tên, nhưng giấy CNQSD đất thì mẹ giữ (sự việc này cũng không có giấy tờ chỉ có người trong gia đình biết). Trước khi chuyển nhượng nhà đất cho anh S thì gia đình có họp lại và có báo cho mẹ bà biết, mẹ bà đồng ý chuyển nhượng cho anh S giá 2.300.000.000 đồng. Anh S đặt tiền cọc 300.000.000 đồng do anh H nhận, sau đó mẹ bà gửi giấy CNQSD đất về để anh S và vợ chồng anh H đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển quyền, sau khi ký xong bà về nhà anh S nhận tiền 1.800.000.000 đồng, bà là người ký tên nhận tiền có mặt anh H, chị T, sau đó bà chia cho các cô và anh chị em trong gia đình cụ thể:

+ Chia cho Huỳnh Quốc H số tiền 200.000.000 đồng, Huỳnh Thị Cẩm V 50.000.000 đồng, Huỳnh Quốc D 50.000.000 đồng, Huỳnh Thị Thu H2 50.000.000 đồng, Huỳnh Thị Thu Th 50.000.000 đồng và bản thân bà (Huỳnh Thị Thu H1) 50.000.000 đồng.

+ Chia cho các cô gồm: Nguyễn Thị T 20.000.000 đồng, Huỳnh Thị H3 20.000.000 đồng, Huỳnh Thị P 20.000.000 đồng, Huỳnh Thị H4 20.000.000 đồng, việc chia tiền không có lập văn bản, số tiền còn lại 1.270.000.000 đồng hiện bà đang cất giữ.

Nay bà không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh H và anh S theo yêu cầu khởi kiện của anh H.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm V (L), bà Huỳnh Thị Thu Th, ông Huỳnh Quốc D, bà Nguyễn Thị T, Huỳnh Thị H3, bà Huỳnh Thị H4, bà Huỳnh Thị P trình bày:***

Thông nhất lời trình bày của bà H1 về nguồn gốc nhà đất, họ tên cha mẹ, anh chị em, thừa nhận có nhận số tiền do bà H1 chia như lời trình bày của bà H1 là đúng, các đương sự có cùng yêu cầu với bà H1.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:***

Nguồn gốc nhà đất mà bà chuyển nhượng cho H và T là của Nguyễn Thị Kh (bà nội của bà) tặng cho bà năm 1988 (lúc đó bà khoảng 18-19 tuổi), khi tặng cho trên đất chỉ có nhà tạm của bà Kh. Năm 2005, bà dỡ nhà tạm và xây dựng mới nhà một trệt, một lầu diện tích sàn 75,2 m<sup>2</sup> như hiện nay. Đến năm 2014, bà chuyển nhượng lại cho H và T, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, anh H và T được cấp giấy CNQSD đất. Sau đó, anh H gửi giấy đất cho mẹ bà ở bên Mỹ cất giữ, khi chuyển nhượng cho H và T thì mẹ mới giao lại, bà chỉ nhận tiền xây dựng nhà 200.000.00 đồng (còn đất là tài sản chung). Sau khi H và T chuyển nhượng cho anh S thì bà được bà H1 cho số tiền 50.000.000 đồng.

Tại (Bút lục số 125), bà H2 trình bày, phần đất thửa 212, tờ bản đồ số 21, diện tích 40,49 m<sup>2</sup> là tài sản riêng của bà được bà Kh tặng cho. Năm 2005, bà trúng số xây nhà, sau đó làm ăn thất bại chuyển nhượng cho anh H, chị T.

**Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:**

Áp dụng Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; **Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14;**

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Huỳnh Quốc H và Phạm Thị Kim T đối với anh Nguyễn Thành S.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thành S đối với anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T hợp đồng được ký tại Phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn vào ngày 26-01-2019 tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành S đối với anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T.

- Anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T phải di dời toàn bộ tài sản trong nhà đi nơi khác để giao nhà và đất cho anh S, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 211, dài 11,9 m;

Hướng Tây giáp thửa 213, dài 7,89 m;

Hướng Nam giáp Đường Nguyễn Trung Trực, dài 0,79 m + 4,4 m;

Hướng Bắc giáp hẻm 02 m, dài 3,83 m.

- Phần nhà xây dựng trên đất: Nhà cấp 3, móng bê tông cốt thép, nền gạch men, cửa sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống, sơn bê, cột bê tông cốt thép, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần bê tông cốt thép + tol lạnh, mái tol, có tổng diện tích là 75,2 m<sup>2</sup>.

- Buộc anh Nguyễn Thành S có nghĩa giao số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T.

- Anh H và chị T được lưu cư trong thời gian là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tách số tiền mà chị H1 đang giữ giải quyết trong vụ án khác.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 16-10-2020, ông Vui (đại diện anh H, chị T) kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm, lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng không đưa bà S1 (mẹ anh H) tham gia tố tụng, không đưa ông D1 (chồng bà H2) tham gia tố tụng.

- Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm ngày 25-12-2020 bà H2 trình bày, nhà đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng anh H là hợp pháp, giá bán nhà đất là 200.000.000 đồng hợp đồng ghi giá 130.000.000 đồng là vừa bán vừa cho anh H, việc nhận số tiền 50.000.000 đồng là do bà H1 tự cho, bà đồng ý trả số tiền này lại cho bà H1.

- Anh H, chị T trình bày không có nhận số tiền 200.000.000 đồng bà H1 chia.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Vui thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng sửa án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền 300.000.000 đồng anh S đã đặt cọc, anh H đồng ý trả lại.

- Luật sư Tình trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

+ Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho bà Huỳnh Thị Thu H2 thì thửa đất hiện đang tranh chấp bà H2 được cấp giấy ngày 17-3-2004. Năm 2005, bà H2 được cấp giấy phép xây dựng nhà. Ngày 01-7-2014, bà và ông D1 chồng bà chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng anh H, chị T;

+ Lời khai của bà H1 là anh S tự nguyện giao tiền cho bà H1, chứ không phải anh H kêu anh giao cho H1;

+ Không có căn cứ anh H, chị T đứng tên nhà đất dùm cha mẹ;

+ Bị đơn trả tiền không đúng chủ thể; anh H chưa nhận đủ tiền bán nhà đất;

+ Bà H1 không có quyền đứng ra phân chia tài sản này.

Căn cứ Điều 423, 424 của Bộ luật dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh S trình bày: Anh không đồng ý hủy hợp đồng, vì anh đã trả cho gia đình anh H số tiền 2.100.000.000 đồng/2.300.000.000 đồng nên yêu cầu lưu thông hợp đồng.

- Luật sư Hải trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1:
- + Xác định nhà đất tranh chấp là tài sản chung của gia đình anh H, bởi vì: Giá trị căn nhà là 200.000.000 đồng, chưa tính giá đất nên lời trình bày của bà H2 không bán đất cho anh H chỉ lấy 200.000.000 đồng tiền xây nhà là đúng.
- + Trước khi bán nhà đất này giấy CNQSD đất của anh H do mẹ anh H giữ, sau khi bán xong mẹ anh H nhờ chị Th2 cầm về Việt Nam giao cho anh H để giao anh S làm giấy;
- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh S là có thật, anh S đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình nên không có căn cứ hủy hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Ý kiến của các đương sự còn lại thống nhất ý kiến của luật sư Hải.

*\*Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Anh S và anh H có hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, Hợp đồng đảm bảo về hình thức, nội dung theo quy định của pháp luật, anh S đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của ông Vui (đại diện nguyên đơn), Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### **[1] Về tố tụng:**

1.1. Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn phù hợp quy định tại Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Bà Huỳnh Thị Thu H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

1.4. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 26 – 01 – 2019, anh H, chị T với anh S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau đó hai bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[2] Về nội dung: Các bên đương sự thừa nhận ngày 24-11-2018 anh H, chị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành S diện tích đất 37,6 m<sup>2</sup>, thửa 212, tờ bản đồ số 21 trên đất có 01 căn nhà một trệt, một lầu diện tích sàn xây dựng 75,2 m<sup>2</sup>, vị trí nhà đất như trình bày ở trên, giá chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng. Anh S đặt tiền cọc cho vợ chồng anh số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng còn lại khi nào hoàn thành thủ tục trả đủ. Ngày 26-01-2019, anh H làm thủ tục chuyển quyền xong, anh S giao tiếp số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng anh S không trực tiếp trả cho anh H, chị T mà giao cho bà H1 (chị gái anh S). Nay anh H, chị T khởi kiện anh S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng cho rằng anh S vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Anh S cho rằng ngày 28-01-2019 anh đã giao số tiền 1.800.000.000 đồng cho vợ chồng anh H nhưng bà H1 (chị anh H) đứng ra ký nhận trước mặt anh H, chị T. Nay anh chỉ đồng ý trả thêm cho anh H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng khi nào anh H giao nhà cho anh. Anh không đồng ý hủy hợp đồng. Bà H1 cho rằng nhà đất anh H chuyển nhượng cho anh S là của cha mẹ bà để lại giao vợ chồng anh H đứng tên, do anh H thiếu nợ nhiều người nên mẹ bà đồng ý bán nhà đất này để anh H trả nợ và kêu bà đứng ra nhận tiền từ anh S, nên bà không đồng ý hủy hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền cho anh S, không đồng ý giao tiền cho anh H.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

3.1 Về tài sản (nhà đất) các đương sự tranh chấp, qua xem xét thẩm định thực tế đất có diện tích 37,6 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSD đất ngày 21-02-2019 cho anh Nguyễn Thành S đứng tên trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng. Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 3, móng bê tông cốt thép, nền gạch men, cửa sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống, sơn bê, cột bê tông cốt thép, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần bê tông cốt thép + tol lạnh, mái tol, có tổng diện tích sàn xây dựng là 75,2 m<sup>2</sup>, trị giá nhà và đất là 2.539.478.000 đồng.

3.2. Xét kháng cáo của người đại diện nguyên đơn thấy rằng:

- Bà H1 cho rằng nhà đất anh H chuyển nhượng cho anh S là tài sản chung do bà nội bà tên Nguyễn Thị Kh (đã chết) để lại cho cha mẹ bà, giao cho anh H đứng tên dùm. Lời trình bày của bà H1 là không có căn cứ bởi lẽ: Qua xem xét hồ

sơ kê khai đăng ký đất này thể hiện: Về nguồn gốc đất cha mẹ bà là ông Huỳnh Văn B và bà Đỗ Thị S1 không có thời gian nào đứng tên kê khai đăng ký sử dụng, mà đất này do bà Huỳnh Thị Thu H2 đứng tên kê khai đăng ký và trực tiếp sử dụng từ năm 1990 và được cấp giấy đăng ký ruộng đất, sau đó được cấp giấy CNQSD đất số 03007/QSĐĐ/107/QĐ-CT(HL) ngày 17-3-2004 diện tích 40,49 m<sup>2</sup> thửa số 212, tờ bản đồ số 21. Năm 2005, bà H2 được cấp giấy phép xây dựng nhà, trong suốt thời gian bà H2 đứng tên đăng ký sử dụng đất cho đến khi bà H2 chuyển nhượng đất cho anh H, chị T thì trong khoản thời gian này ông B còn sống, ông và bà S1 không có ý kiến ngăn cản hay tranh chấp gì cả. Ngày 01-7-2014, bà H2 và ông D1 (chồng bà H2) chuyển nhượng nhà đất này cho anh H, chị T (trong đó ghi rõ giá đất 80.000.000 đồng, giá nhà 50.000.000 đồng), anh H, đăng ký biến động diện tích còn lại 37,6 m<sup>2</sup> thửa số 212, tờ bản đồ số 21, tại thời điểm này bà S1 cũng không có ý kiến ngăn cản việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2, ông D1 và anh H, chị T phù hợp tại Điều 167 của Luật Đất đai, điều này được bà H2 xác nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 25-12-2020 là “đất này bà nội bà cho riêng bà, bà vừa bán vừa cho anh H” và đến thời điểm này nhà đất anh H chị T đứng tên tại thửa số 212, tờ bản đồ số 21 nêu trên chưa đủ căn cứ để xác định là di sản thừa kế do cụ Kh, ông B để lại.

- Xét lời trình bày của Luật sư Hải cho rằng, sau khi anh H được cấp giấy CNQSD đất thì anh H giao giấy đất cho mẹ anh H giữ nên được xem là tài sản chung của gia đình bà H1. Tại phiên tòa người đại diện anh H trình bày do anh H sợ vợ anh lấy giấy đất đi cầm cố nên mới gửi cho mẹ cất giữ, đến khi anh H chuyển nhượng cho anh S thì mẹ anh giao lại cho anh H để làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó, việc giữ giấy CNQSD đất của mẹ anh H chưa đủ cơ sở xác định đất này tài sản chung của gia đình bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với anh H cũng thể hiện rõ giá nhà, giá đất nên không có việc bà H2 chỉ bán nhà không bán đất.

- Bà H1 có xuất trình 02 cái USB chứa hai file ghi âm cho rằng chứng cứ nhà, đất là tài sản chung. Qua đối chất nội dung hai file ghi âm nhận thấy không có nội dung nào chứng minh anh H, chị T thừa nhận nhà, đất trên là tài sản chung của gia đình bà H1.

3.3. Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thấy rằng: Anh H, chị T là người được cấp giấy CNQSD đất và đang trực tiếp sử dụng đất nên có đầy đủ các quyền theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H, chị T với anh S ngày 26-01-2019 là phù hợp với quy định từ Điều 500-503 của Bộ luật Dân sự và 167 của Luật Đất đai. Anh S đã đặt cọc cho

anh H số tiền 300.000.000 đồng là đúng, riêng số tiền 1.800.000.000 đồng anh S trả tiền nhận chuyển nhượng trong giai đoạn tiếp tục thực hiện hợp đồng anh S lại giao trả cho bà H1 là không đúng với chủ thể của bên chuyển nhượng trong hợp đồng, anh S cho rằng lúc giao tiền có anh H, chị T nhưng anh không yêu cầu anh H, chị T ký giấy nhận tiền, anh H không thừa nhận có liên quan đến số tiền anh S giao cho bà H1, nên anh S phải tiếp tục trả tiền cho đúng người được nhận là anh H, chị T. Anh S không giao tiền đúng chủ thể nhưng không đồng nghĩa với việc anh S vi phạm nghĩa vụ thanh toán, anh S nhận chuyển nhượng ngay tình nên không có căn cứ để hủy hợp đồng này theo quy định tại Điều 423, 424 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H, chị T với anh S ngày 26-01-2019. Chấp nhận yêu cầu phản tố lưu thông hợp đồng của anh S đối với anh H chị T là có căn cứ.

3.4. Về nghĩa vụ thanh toán: Anh H, chị T mới chỉ nhận tiền chuyển nhượng nhà đất được 300.000.000 đồng, anh S giao bà H1 nhận số tiền 1.800.000.000 đồng, trong giao dịch này anh H không có ủy quyền cho bà H1 nhận tiền thay, bà H1 không giao số tiền này cho anh H, đây là lỗi của anh S. Do đó anh S phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho anh H số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng là có căn cứ. Việc bà H1 nhận tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng của anh S không có căn cứ pháp luật, nên bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh S số tiền 1.800.000.000 đồng là phù hợp tại Điều 579, 580 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm xác định nhà, đất anh H, chị T đứng tên nêu trên là tài sản chung của gia đình bà H1, không buộc anh S trả đủ tiền nhận chuyển nhượng cho anh H theo giá trị hợp đồng, không xem xét nghĩa vụ của bà H1 là không đúng.

3.4. Số tiền bà H1 tự phân chia cho do anh, chị, em, dòng họ trong gia đình thân tộc thì bà tự thương lượng thu hồi, nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 37,6 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh của anh Huỳnh Quốc H, chị Phạm Thị Kim T; sửa án sơ thẩm như nhận định trên.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T phải chịu 3.000.000 đồng, ghi nhận anh H và chị T đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh H, chị T phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số [326/2016/UBTVQH](#).

- Anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số [326/2016/UBTVQH](#) về phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản cụ thể như sau: Số tiền phải thanh toán là 2.000.000.000 đồng; phải chịu án phí số tiền là 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

- Bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số [326/2016/UBTVQH](#) về phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản cụ thể như sau: Số tiền phải thanh toán là 1.800.000.000 đồng; phải chịu án phí số tiền là 36.000.000 đồng + (1.000.000.000 đồng x 3%) = 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng.

- Trong vụ án này không có đối tượng được miễn án phí, cấp sơ thẩm áp dụng [Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH](#) là không chính xác, cần rút kinh nghiệm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên anh H, chị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Vui (đại diện cho anh Huỳnh Quốc H, chị Phạm Thị Kim T).

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm **số:** 62/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503, 579, 580 của Bộ luật Dân sự, Điều 167 của Luật Đất đai, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số [326/2016/UBTVQH](#);

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T đối với anh Nguyễn Thành S.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành S đối với anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T diện tích 37,6 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh ký tại Phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn vào ngày 26/01/2019 có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành S đối với anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T.

Anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trong nhà đi nơi khác để giao cho anh Nguyễn Thành S phần đất có diện tích 37,6 m<sup>2</sup>, thửa số 212, tờ bản đồ số 21, loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Khu phố Y, phường LH, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 211, dài 11,9 m;

Hướng Tây giáp thửa 213, dài 7,89 m;

Hướng Nam giáp đường Nguyễn Trung Trực, dài 0,79 m + 4,4 m;

Hướng Bắc giáp hẻm 02 m, dài 3,83 m.

**Phần nhà xây dựng trên đất:** Nhà cấp 3, móng bê tông cốt thép, nền gạch men, cửa sắt có gắn kiếng, tường xây gạch ống, sơn bê, cột bê tông cốt thép, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần bê tông cốt thép + tol lạnh, mái tol, có tổng diện tích sàn xây dựng là 75,2m<sup>2</sup> (như kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành).

3. Buộc anh Nguyễn Thành S phải có nghĩa thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T số tiền còn lại là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

4. Buộc bà Huỳnh Thị Thu H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Thành S số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

*Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hành tháng người phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5. Số tiền bà H1 tự phân chia cho do anh, chị, em, dòng họ trong gia đình thân tộc thì bà H1 tự thương lượng thu hồi, nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T phải chịu 3.000.000 đồng, ghi nhận anh H và chị T đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Huỳnh Quốc H và chị Phạm Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012957 ngày 19-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh; (anh H, chị T đã nộp đủ án phí).

- Anh Nguyễn Thành S phải chịu 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng anh S đã nộp theo Biên lai thu số 0013429 ngày 16-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh, anh S còn phải nộp số tiền 71.700.000 (bảy mươi một triệu bảy trăm nghìn) đồng.

- Bà Huỳnh Thị Thu H1 phải chịu 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí phúc thẩm: Anh H, chị T không phải chịu; hoàn trả anh H chị T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009265 ngày 19-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh.

*Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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.*

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;

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

**(Đã ký)**

**Phạm Văn Tâm**