

Bản án số: 47/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 01- 2024
V/v: đòi lại tài sản là QSD đất và
yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ 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: ông Phạm Văn Tâm.

- **Các Thẩm phán:** ông Hồ Văn Cường; bà Võ Thị Hồng Mai.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lan - 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 Thuỷ Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 441/2023/TLPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2023, về “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Vương Tân V, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981; địa chỉ: 3, G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; anh Nguyễn Thế H, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn C, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo văn bản uỷ quyền ngày 27-9-2022); có mặt.

2. **Bị đơn:**

2.1. Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C A, khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2. Anh Huỳnh Thiệu L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số C khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Phòng Công chứng Số 2 tỉnh T;

Địa chỉ: khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N1 – Trưởng văn phòng; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Huyền N2, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Anh C, anh H, chị N2 có mặt; bà N, ông L, ông N1

4. Người kháng cáo: ông Vương Tấn V – nguyên đơn.

5. Kháng nghị: Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-8-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Thanh C trình bày:

Ngày 21-4-2014, tại Phòng C1 tỉnh Tây Ninh, ông V cùng vợ chồng chị N, anh L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với 02 phần đất:

Phần diện tích 616,9 m², thuộc thửa 43 và diện tích 605,3 m², thuộc thửa 136 cùng thuộc tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng. Ông V không có giao tiền cho chị N, anh L mà căn trừ 200.000.000 đồng vào tiền chị N, anh L nợ chị N2 (chị N2 là em ruột của chị N). Sau đó, ông V đã giao lại cho chị N2 số tiền 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ. Ngoài ra, ông cũng chuyển nhượng của chị N2 02 thửa đất liền kề với đất chị N, anh L diện tích 1.797,9 m². Ông đã nhập đất nhận chuyển nhượng của chị N và chị N2 thành 01 thửa 140 tờ bản đồ số 24, tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) là 3.020,1 m². Từ khi ông V nhận chuyển nhượng đất, ông không có trực tiếp quản lý, sử dụng mà thỉnh thoảng về thăm đất có nhờ chị N2 đến đất thường xuyên. Đến năm 2019, phát hiện chị N xây dựng nhà trồng lan trên đất và sử dụng toàn bộ đất của ông V mà không có sự đồng ý của ông. Ông V có thiện chí thỏa thuận cho chị N, anh L thuê đất này nhưng chị N, anh L không đồng ý.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu anh L, chị N có trách nhiệm di dời vườn lan, trả đất cho ông V.

Ngày 21-8-2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 62,2 m², thuộc một phần thửa 42 và diện tích 2,2 m², thuộc một phần thửa 141, cùng thuộc tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh do không nằm trong GCNQSDĐ của ông V.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Chị là chị ruột của chị Nguyễn Thị Huyền N2. Ông V là nhà sư trụ trì chùa P. Năm 2014, chị N2 thường xuyên đi chùa P và nói với vợ chồng chị là “chị N2 đã hiến hết đất của chị N2 cho chùa P để xây dựng chùa” và kêu chị làm theo. Do tin tưởng chị N2 nên vợ chồng chị hiến đất cho Chùa P để xây dựng chùa, ông V là trụ trì Chùa P đại diện cho chùa Đ ra làm thủ tục nhận đất nhưng ông V nói làm thủ tục hiến đất rất lâu mà phải làm HĐCNQSDĐ tại Phòng công chứng cho nhanh. Do thiếu hiểu biết nên vợ chồng chị đã ký vào HĐCNQSDĐ ngày 21-4-2014 như ông V trình bày là đúng. Sau khi ký hợp đồng, chị giao GCNQSDĐ cho ông V, còn đất thì vợ chồng vẫn sử dụng. Tuy nhiên, chờ thời gian lâu không thấy ông V xây dựng chùa. Sau đó, khoảng năm 2019 chị tiến hành trồng cây hoa lan trên toàn bộ đất của chị và chị N2 (đã hiến trước đó). Đến đầu tháng 6 năm 2022, khi Tòa án thông báo cho chị biết là ông V khởi kiện chị đòi đất, qua xem chứng cứ ông V xuất trình chị mới biết là ông V đã lừa dối vợ chồng chị để đăng ký đứng tên đất này với tư cách cá nhân ông V, ông V không phải đại diện cho cơ sở tôn giáo “Chùa P”, không xây chùa như thoả thuận ban đầu. Khi ký hợp đồng ông V không có giao số tiền nào cho vợ chồng chị, chị cũng không có nợ nần chị Ngân khoản tiền nào cả. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của mẹ chị tặng cho riêng chị, trên đất có căn nhà cấp 4 dùng để thờ cúng cha mẹ và 06 ngôi mộ là người thân của chị.

Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, chị có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21-4-2014 vô hiệu, yêu cầu ông V phải trả lại cho chị 02 phần đất đã ghi trong hợp đồng.

Đồng bị đơn anh Huỳnh Thiệu L trình bày:

Trước đây anh là chồng của chị N (hiện tại đã ly hôn), anh thống nhất với lời trình bày của chị N, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Huyền N2 trình bày:

Chị là em ruột của chị N. Trước đây, chị N có nợ chị số tiền 900.000.000 đồng. Việc chị N ký HĐCNQSDĐ cho ông V là để cản trở nợ với chị. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 60.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông V có đưa lại cho chị 200.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ. Do chị N đã trả nợ cho chị xong nên chị đã trả lại toàn bộ giấy nợ cho chị N, hiện tại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo chị, yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ vì việc chuyển nhượng đất giữa chị N, ông V là hoàn toàn đúng pháp luật.

Đại diện Văn phòng C2, ông Trần Hùng N1 có văn bản trình bày:

Vào ngày 21-4-2014, Phòng C có chứng nhận HĐCNQSDĐ đất giữa chị N, anh L với ông V. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, đúng ý chí của cả hai bên, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Nếu Tòa án xét thấy có đủ cơ

sở pháp lý cho rằng việc ký hợp đồng giữa các đương sự có sự lừa dối, vi phạm pháp luật thì tuyên hợp đồng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu.

** Tại Bản án sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 124, 131, 132, 166, 500, 501 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Vương Tấn V** đối với anh **Huỳnh Thiếu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”; buộc anh **Huỳnh Thiếu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** có trách nhiệm di dời khung sắt (vườn trồng lan) trả cho ông **Vương Tấn V**:

- + Phần đất diện tích 1130 m², thuộc một phần thửa 140, tờ bản đồ số 24,
- + Phần đất diện tích 600,5 m², thuộc một phần thửa 140, tờ bản đồ số 24.

(Đất có tứ cận và sơ đồ kèm theo).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh **Huỳnh Thiếu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** đối với ông **Vương Tấn V** về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”; buộc ông **Vương Tấn V** trả lại cho chị **Nguyễn Thị Bích N**, anh **Huỳnh Thiếu L**:

+ Phần đất diện tích 602,1 m², thuộc một phần thửa 140 (trước đây là thửa 136), tờ bản đồ số 24, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây khoảng năm 1992, nền gạch bông, tường xi măng, mái tôn; 05 ngôi mộ; 03 cây nhãn.

+ Phần đất diện tích 616,9 m², thuộc một phần thửa 140 (trước đây là thửa 43), tờ bản đồ số 24,

(Đất có tứ cận và sơ đồ kèm theo). Tất cả các phần đất đều tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Vương Tấn V** đối với phần đất có diện tích 62,2 m², thuộc một phần thửa 42; diện tích 2,2 m² thuộc một phần thửa 141, cùng thuộc tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**.

- Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 26 – 9 – 2023, nguyên đơn ông **Vương Tấn V** kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận

yêu cầu phản tố của bị đơn. Áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

- Ngày 02-10-2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu có Quyết định số 456/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án số 125/2023/DS-ST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh **C**, anh **H** là người đại diện của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông **V**.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu.

* **Phản tranh luận, anh **C** trình bày:**

- Bị đơn đã tự nguyện ký HĐCNQSDĐ cho cá nhân ông **V**, thể hiện tại văn bản công chứng;

- Hợp đồng không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa và bị đơn đã đồng ý giao GCNQSDĐ cho nguyên đơn;

- Nguyên đơn đã làm thủ tục gộp 04 thửa đất thành 01 thửa là thửa 140 tổng diện tích 3.020,1 m² bị đơn đồng ý không có ý kiến phản đối;

- Bên mua đã trả đủ tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng cho bên bán, có bà **N2** làm chứng;

- Bà **N** biết bà **N2** nhận tiền của ông **V** trả nên bà **N** mới đồng ý đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất;

- Từ năm 2014, bị đơn biết đất tranh chấp do ông **V** đứng tên GCNQSDĐ nhưng không khởi kiện. Do đó, đã hết thời hiệu khởi kiện (phản tố) theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự;

- Bà **N**, ông **L** cho là hiến đất cho **chùa P** để xây dựng chùa nhưng tại sao ký hợp đồng chuyển nhượng;

- Đây không phải là hợp đồng giả tạo vì không có che đậy giao dịch khác;

- Nguyên đơn cho rằng bị đơn không biết đất ở đâu là không đúng, vì khi nhập thửa bà **N** giao giấy tờ đất cho ông **V** tại thực địa;

- Mặc dù nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng có nhờ chị **N2** trông coi nên khi bà **N** sử dụng đất bà **N2** báo cho ông **V** biết.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông **V**; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *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, qua phần hỏi tại phiên tòa nhận thấy:

+ Đối với kháng nghị của của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định rút toàn bộ.

+ Đối với kháng cáo của ông **V**: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông **V**. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút nghiêm trong cách trình bày bản án.

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 đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông **V** 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] Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu kháng nghị bản án sơ thẩm phù hợp tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã rút toàn bộ kháng nghị. Căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 456/QĐ-VKS-DS ngày 02-10-2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu.

[1.3] Chị **N**, anh **L** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: ông **V** khởi kiện vợ chồng chị **N**, anh **L** yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.949,5 m², thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**. Đồng thời, ông **V** không đồng ý theo yêu cầu phản tố của chị **N**, anh **L** về việc yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21-4-2014 là vô hiệu và yêu cầu ông **V** trả lại 02 phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông **V** thấy rằng:

[3.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 2.949,5 m², thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 24, (tương ứng các thửa 135, 50, 136, 43), tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh** do ông **Vương Tấn V** đứng tên GCNQSDĐ. Trong đó: chị **N2** chuyển nhượng cho ông **V** thửa 135, 50 diện tích 1.730,5 m² chị **N** chuyển nhượng cho ông **V** thửa 136, 43 diện tích 1.219 m²) năm 2014 ông **V** gộp thành 01 thửa 140. Tài sản trên

đất: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 93,4 m²; 33 cây xà cừ 22 năm tuổi, 41 cây xà cừ 40 năm tuổi, 03 cây nhãn 22 năm tuổi, một vườn cây hoa lan; 05 ngôi mộ.

[3.2] Về chứng cứ: ngày 21-4-2014, ông V và vợ chồng chị N có ký HĐCNQSDĐ thửa 43, tờ bản đồ 24 diện tích 619,90 m² và thửa 136 tờ bản đồ 24 diện tích 605,3 m². Ông V nói giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng, ông V không có trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị N mà cần trừ số nợ chị N nợ chị N2 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị N, anh L cho rằng không có chuyển nhượng đất này cho ông V mà thấy ông V là nhà sư mới tin tưởng hiến đất xây chùa, vợ chồng chị không có nhận số tiền nào từ bà N2 và cũng không có nợ nần chị N2. Từ năm 2014 đến nay vợ chồng chị vẫn sử dụng đất này. Tháng 3 năm 2022, vợ chồng chị phát hiện ông V không xây chùa mà đứng tên đất với tư cách cá nhân và đòi chị giao trả đất nên chị mới biết bị ông V lừa dối.

[3.2] Qua lời trình bày của các bên đương sự nhận thấy trong giao dịch này ông V không có trả tiền chuyển nhượng đất cho chị N, không có chứng cứ cần trừ tiền chuyển nhượng đất giữa chị N và chị N2. Do đó, lời trình bày của vợ chồng chị N là hiến đất xây chùa là có căn cứ. Tuy nhiên, ông V không xây chùa mà đứng tên đất tư cách cá nhân là hành vi lừa dối trong giao dịch nên HĐCNQSDĐ trên vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2015). Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng giả tạo là không đúng vì hợp này không che dấu giao dịch gì khác. Ngoài ra, trên đất tranh chấp có nhà của chị N (xây dựng năm 1992 trước khi chuyển nhượng), 05 ngôi mộ nhưng trong hợp đồng không đề cập đến nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông V không có trả tiền chuyển nhượng đất cho chị N là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc ông V phải trả lại vợ chồng chị N diện tích đất 1.219 m² tại các thửa 43, 136 tờ bản đồ 24 (tương ứng một phần thửa 140 tờ bản đồ 24) là có căn cứ.

[3.3] Ông V yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nhận thấy: từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên vẫn chưa thực hiện hợp đồng, đất vợ chồng chị N vẫn đang quản lý sử dụng, chị N biết được mình bị lừa dối từ khi ông V khởi kiện ra Toà án đòi đất tháng 3 năm 2022 nên thời hiệu yêu cầu phản tố của chị N vẫn còn theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ nhận định trên nhận thấy, kháng cáo của ông V không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của

các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên cần buộc ông **V** có trách nhiệm trả lại cho anh **L**, chị **N** hai phần đất theo HĐCNQSDĐ ngày 21-4-2014 là phù hợp. Ông **V**, chị **N2** không cung cấp được chứng cứ chứng minh chị **N**, anh **L** có nợ tiền chị **N2** và khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất với ông **V** nên không có cơ sở buộc chị **N**, anh **L** trả tiền lại cho chị **N2**, ông **V**.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Qua xem xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **V** thấy rằng, hiện nay chị **N** ngoài việc sử dụng đất đang tranh chấp, còn sử dụng luôn phần đất chị **N2** chuyển nhượng cho ông **V** (chị **N2** thừa nhận chuyển nhượng) diện tích 1.730,5 m² (1.130 m² + 600,5 m²) trong thửa 140, tờ bản đồ số 24 để trồng cây hoa lan. Việc sử dụng đất này của chị **N** không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông **V**. Cấp sơ thẩm quyết định buộc chị **N** phải di dời tài sản trên đất trả phần đất này cho ông **V** là có căn cứ. Tuy nhiên, phần nhận định bản án sơ thẩm không đề cập là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: ông **V** phải chịu 16.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Vương Tấn V** là người cao tuổi được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

- Chị **Nguyễn Thị Bích N**, anh **Huỳnh Thiệu L** phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, theo mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Vương Tấn V** được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Vương Tấn V**;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 456/QĐ-VKS-DS ngày 02-10-2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 18-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 127, 132, 137, 256, 411, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Vương Tấn V** đối với anh **Huỳnh Thiệu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc anh **Huỳnh Thiệu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời khung sắt (vườn trồng lan và tất cả tài sản trên đất) trả cho ông **Vương Tấn V** hai phần đất tổng diện tích 1.730,5 m² trong thửa 140, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**. Cụ thể:

1.1. Phần đất diện tích 1130 m², tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 36 dài 38,11 m;

Tây giáp thửa 42 dài 30,44 m; 6,76 m;

Nam giáp thửa 140 dài 28,88 m; giáp một phần thửa 51 dài 5,30 m;

Bắc giáp một phần thửa 140 dài 26,75 m.

1.2. Phần đất diện tích 600,5 m², tứ cận như sau:

Đông giáp một phần thửa 51 dài 16,86 m; 1,67 m;

Tây giáp thửa 52 dài 18,05 m;

Nam giáp thửa 51 dài 36,63 m;

Bắc giáp một phần thửa 140 dài 28,92 m; giáp một phần thửa 42 dài 8,60 m; 2,10 m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh **Huỳnh Thiệu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** đối với ông **Vương Tấn V** về việc: “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”;

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-4-2014 ký tại **Phòng C** tỉnh Tây Ninh giữa ông **Vương Tấn V** và anh **Huỳnh Thiệu L**, chị **Nguyễn Thị Bích N** về việc chuyển nhượng thửa đất 43, 136 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P huyện G** vô hiệu.

2.2. Buộc ông **Vương Tấn V** trả lại cho chị **Nguyễn Thị Bích N**, anh **Huỳnh Thiệu L** hai phần đất tổng diện tích 1.219 m² trong thửa 140, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**. Cụ thể:

- Phần đất diện tích 602,1 m² (tương ứng thửa cũ 136), tờ bản đồ số 24, đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 36 dài 25,28 m;

Tây giáp một phần thửa 141 dài 5,60 m; một phần thửa 42 dài 15,73 m;

Nam giáp một phần thửa 140 dài 26,75 m;

Bắc giáp thửa 29 dài 22,16 m.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1992, nền gạch bông, tường xi măng, mái tôn; 05 ngôi mộ; 03 cây nhãn.

- Phần đất diện tích 616,9 m², thuộc một phần thửa 140 (tương ứng thửa cũ 43), tờ bản đồ số 24, đất có tứ cận:

Đông giáp một phần thửa 51 dài 21,97 m;

Tây giáp một phần thửa 42 dài 21,03 m;

Nam giáp một phần thửa 140 dài 28,92 m;

Bắc giáp một phần thửa 140 dài dài 28,88 m.

3. Các đương sự căn cứ vào quyết định của bản án này, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Vương Tấn V** đối với phần đất có diện tích 62,2 m², thuộc một phần thửa 42; diện tích 2,2 m² thuộc một phần thửa 141, cùng thuộc tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại **ấp B, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: ông **Vương Tấn V** phải chịu 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Vương Tấn V** được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị **Nguyễn Thị Bích N**, anh **Huỳnh Thiệu L** phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0025030 ngày 15-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận chị **N**, anh **L** đã nộp xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Vương Tấn V** được miễn.

7. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM;
- VKSND CC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm