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

Bản án số: 110 /2022/DS-PT
Ngày: 29-6-2022
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Các Thẩm phán:

Bà Đặng Thị Đồng;

Ông Nguyễn Văn Bình

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 24 và ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc: " Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐXXDS- PT ngày 27-5-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Võ Thành T, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp T1, xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp L1, xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1962; bà Lâm Thị Huỳnh A, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Ấp C1, xã C2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trần Văn T; sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố H1, phường H2, thị xã H3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Chị Võ Thị Cẩm H, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T1, xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Chị Võ Thị Cẩm N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp N1, xã N2, huyện N3, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp L1, xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Lâm Ngọc T, sinh năm 1969; ông Võ Văn B, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Ạ- 6 khu Green View S1-3, Khu phố B1, phường B2, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà T: ông Tạ Minh T; địa chỉ: Số Q1, Ấp Q2, xã Q3, huyện Q4, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.4 Chị Phan Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố H1, thị trấn H2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phan Thị Tuyết, sinh năm 1988; địa chỉ: Số nhà P1, Tổ P2, Khu phố P3, Thị trấn H2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-5-2021 và trong quá trình xét xử vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Mẹ ruột của Anh Võ Thành T là bà Đặng Thị L (chết ngày 25-3- 2020) có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.607 m^2; đất thuộc thửa 170, tờ bản đồ 21; tại Ấp T1, xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Khi còn sống, bà L có vay của bà Lâm Thị Huỳnh A số tiền 500.000.000 đồng để thi hành theo quyết định thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi vay, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.607 m^2, thửa 170; với mục đích sau này bà L trả cho bà Lâm Thị Huỳnh A số tiền 500.000.000 đồng, có lập " Tờ cam kết "; với nội dung: trong thời hạn 05 năm, bà L trả số tiền 500.000.000 đồng cho bà Huỳnh A; bà Huỳnh A sang tên diện tích đất 2.607 m^2 thửa 170 cho bà L. Cuối năm 2019, bà L và các con bà L liên lạc với bà Lâm Thị Huỳnh A để trả tiền và yêu cầu sang tên diện tích 2.607 m^2 đất, thửa 170, nhưng bà Lâm Thị Huỳnh A không đồng ý; đến tháng 3-2020 bà L chết, các con bà L gồm Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N có yêu cầu chuộc đất nhưng bà Lâm Thị Huỳnh A không đồng ý. Nay Anh Võ Thành T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.607 m^2 , thửa 170 (thửa mới 251 của bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C); căn cứ vào " Tờ cam kết " lập ngày 29-10-2018; bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C phải sang tên cho anh T, chị H, chị N; đồng thời anh T, chị H, chị N sẽ trả cho bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C số tiền 500.000.000 đồng. Do bà Lâm Thị Anh, Ông Nguyễn Thành C đã chuyển nhượng diện tích 2.607 m^2 đất cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T; nên anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C và ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn- bà Mai Thị Lệ Tuyền trình bày:

Lâm Thị Huỳnh Anh, Ông Nguyễn Thành C xác nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do anh T là con nuôi của bà Huỳnh A nên khi bà L bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu kê biên diện tích 2.607 m^2 thửa 170; tại Ấp T1, xã T2 của bà L; để thi hành án theo quyết định của cơ quan thi hành án; bà Huỳnh A nhận chuyển nhượng diện tích đất này số tiền 500.000.000 đồng. Bà Huỳnh A trực tiếp nộp số tiền 237.375.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự để được giải tỏa kê biên diện tích 2.607,0m^2 thửa 170 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh A và ông Thành Chí. Do bà L không có nhà ở, bà Huỳnh A cho chuộc đất này trong thời hạn 05 năm, không tính tiền lãi; bà Huỳnh A sợ mất số tiền 500.000.000 đồng đã lập " Tờ cam kết " làm tin, nhưng không ghi ngày tháng năm, bà Huỳnh A giữ bản chính, anh T không rõ lập khi nào, nhưng lập trước thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh A, ông C. Sau khi bà L chết, anh T có nhờ người gọi điện thoại cho bà Huỳnh A yêu cầu bán phần đất này cho người khác lấy tiền trả cho bà Huỳnh A số tiền đã nộp tại Cơ quan thi hành án; nếu không bán đất, anh T sẽ khởi kiện.

Ông C, bà Huỳnh A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T; cho rằng " Tờ cam kết " không có các con bà L và ông C ký tên và lập trước ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp; bởi lẽ bà Huỳnh A và ông C chưa được sang tên quyền sử dụng đất. Bà Huỳnh A và ông C đồng ý cho chuộc đất nhưng theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp.

Người đại diện ủy quyền của Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N; do ông Nguyễn Hoàng Lên trình bày:

Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N thống nhất trình bày của ông Lên; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-10-2018 đối với diện tích 2.607 m^2, thửa đất 170 và đồng ý trả cho ông C, bà Huỳnh A số tiền 500.000.000 đồng.

Người đại diện ủy quyền của Bà Nguyễn Lâm Ngọc T và ông Võ Văn B; do ông Lê Đức Lập trình bày:

*N*gày 17-02-2020, Ông Nguyễn Thành C và bà Lâm Thị Huỳnh A chuyển nhượng cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T diện tích 2.284m^2 đất, thửa 251, tờ bản đồ 59 (thửa cũ 170 tờ bản đồ 21 diện tích 2.607,8m^2) với số tiền 4.200.000.000 đồng, ông B và bà T đã trả tiền xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-3-2020. Khi ông B, bà T mua đất đã có giấy tờ đất, sơ đồ đất; nhưng không biết có nhà của bà L xây trên đất. Khi sang tên xong, bà T và ông B yêu cầu bà Huỳnh A giao đất nhưng bà Anh đợi di dời nhà sẽ giao. Sau đó, ông B và bà T có được bà L thông tin bà L đã mua lại nhà đất, có giấy thỏa thuận. Nay ông B và bà T xác định việc chuyển nhượng đất của ông bà hợp pháp, nên yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu,Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Huỳnh A, ông C với ông B, bà T; bà Huỳnh A và

ông C có nghĩa vụ trả tiền cho ông B và bà T theo giá đất thị trường tại thời điểm tranh chấp.

Người đại diện ủy quyền của bà Phan Thị Hồng; do bà Phan Thị Tuyết trình bày:

Đầu năm 2021, bà H mua nhà và đất của Anh Võ Thành T (do ông Phạm Văn Niệm ký tên chuyển nhượng lại) diện tích 3.189m^2 đất, thửa 65, tờ bản đồ 59; tại Ấp T1, xã T2, Huyện T3 với số tiền 4.500.000.000 đồng; đến ngày 04-6-2021 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đất có mặt tiền rộng, bà H nghĩ căn nhà nằm trên thửa đất của bà mua. Anh T chưa giao đất cho bà sử dụng, anh T và bà H không thỏa thuận thời gian giao nhà đất; nhưng khi bà H cần nhận, anh T có nghĩa vụ giao nhà đất. Tranh chấp giữa anh T và bà Huỳnh A, ông C, ông B, bà T; bà H không biết.

Bà H yêu cầu anh T bồi thường cho bà nếu không chấp nhận yêu cầu của anh T và buộc anh T giao đất cho ông C, bà Huỳnh A, ông B, bà T. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, bà H và anh T tự thỏa thuận nhà trên đất, không tranh chấp trong vụ án này.

Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 04-01-2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; quyết định:

Căn cứ Điều 122, 124, 423, 454 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 của Luật Đất đai 2013; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Võ Thành T đối với Ông Nguyễn Thành C và bà Lâm Thị Huỳnh A về " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12- 10- 2018; giữa bà Đặng Thị L, Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N và Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A; đối với diện tích 2.607m^2; thửa 170, tờ bản đồ 21 (đo đạc thực tế là 2.330,2 m^2: đất ONT 200.0 m^2 và CLN 2.130,2 m^2 thửa 251 tờ bản đồ 59); tọa lạc xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:Đông giáp đường ĐT 781; Tây giáp thửa 55; Nam giáp thửa 65; Bắc giáp thửa 202.

Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N có trách nhiệm liên đới trả cho Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Ghi nhận Anh Võ Thành T, chị Võ Thị Hồng, Chị Võ Thị Cẩm N tự nguyện trả cho ông Võ Thành Chí, bà Lâm Thị Huỳnh A số tiền 160.779.145

(một trăm sáu mươi triệu, bảy trăm bảy mươi chín ngàn, một trăm bốn mươi lăm) đồng.

Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ghi nhận chị Phan Thị Hồng không tranh chấp trong vụ án này.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17-02- 2020; giữa Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A và ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T; đối với diện tích 2.284m^2 đất thuộc thửa 251, tờ bản đồ 59 (đo đạc thực tế là 2.330,2 m^2: đất ONT 200.0 m^2 và CLN 2.130,2 m^2 thửa 251 tờ bản đồ 59) vô hiệu.

Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T số tiền 4.200.000.000 (bốn tỷ, hai trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 350.667.812 (ba trăm năm mươi triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn, tám trăm mười hai) đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T vào ngày 16-3-2020, đối với thửa đất 251, tờ bản đồ 59, diện tích 2.284m^2 đất; tọa lạc xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; để cấp lại theo quyết định của bản án.

Bản án còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17-01-2022, ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 25-01-2022, bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C có đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện ủy quyền của ông B và bà T thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm; cho ông B và bà T được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T và bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C. .

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

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

Nội dung:

+ Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Võ Văn B và bà Nguyễn Lâm Thị Ngọc Thúy.

+ Đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận cho anh T chuộc phần đất diện tích 2.284m^2, thửa số 251; tọa lạc xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh) do bà Huỳnh A, ông Thành Chí đứng tên (Thửa mới ….do ông B, bà T đứng tên). Buộc anh

Võ Thanh T trả cho ông C, bà Huỳnh A giá trị đất theo giá thị trường đã định giá. Buộc bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C trả cho ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T giá trị đất theo giá đất thị trường đã định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ủy quyền cho ông Trần Văn T được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của đương sự quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự; Văn bản ủy quyền lập ngày 16-5-2022 tại Văn phòng công chứng, phù hợp quy định của pháp luật chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Bà Đặng Thị L được Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSĐ) vào ngày 22-11-2011; diện tích 2607,0 m^2 đất ; thửa số 170, tờ bản đồ số 21; tại xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 12-10-2018, bà L cùng các con đẻ của bà gồm: Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2607,0 m^2, thửa số 170, tại Văn phòng công chứng cho bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất xác định bà L có nhận của bà Huỳnh A số tiền 500.000.000 đồng, trong đó bà Huỳnh A trực tiếp nộp số tiền 237.375.000 đồng tại Cơ quan thi hành án để được giải tỏa kê biên diện tích 2607,0m^2, thửa 170; đến ngày 17-02-2020, bà L cùng các con gồm Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2607,0m^2, thửa 170 tại Văn phòng Công chứng cho bà Huỳnh A và ông Thành Chí.

[2.3] Tuy nhiên, anh Võ Thành Tâm cho rằng số tiền 500.000.000 đồng bà L vay của bà Huỳnh A; nhưng anh T không chứng minh được tiền vay, bà Huỳnh A không thừa nhận. Bà Huỳnh A, ông Thành Chí xác định đã mua diện tích 2607,0 m^2 đất thửa 170 với số tiền 1.300.000.000 đồng, bao gồm tiền mặt 500.000.000 đồng cộng với số tiền 900.000.000 đồng bà Huỳnh A đã vay dùm cho anh T; nhưng bà Huỳnh A và ông Thành Chí không chứng minh được số tiền anh T nợ, không được anh T thừa nhận; có cơ sở xác định giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2607,0 m^2 đất thửa 170 với số tiền 500.000.000 đồng.

[2.4] Ngày 02-11-2018, bà Huỳnh A và ông Thành Chí được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ diện tích 2.284m^2, thửa 251, tờ bản đồ số 59; đất tọa lạc tại xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Như vậy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L, các con của bà L và ông Thành Chí, bà Huỳnh A thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Ngoài ra, bà L và bà Huỳnh A còn lập " Tờ cam kết " có nội dung: *trong thời hạn 5 năm, bà L có tiền 500.000.000 đồng đưa ra thì bà Anh sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L và không tính lãi suất.* Anh T và ông Thành Chí, bà Huỳnh A cùng thống nhất xác định " Tờ cam kết " không ghi ngày tháng năm. Đối với " Tờ cam kết " bản chính anh T cung cấp cho Tòa án, do anh T tự tay ghi ngày 29-10- 2018; đối với " Tờ cam kết " bản photo do bà Huỳnh A, ông Thành Chí cung cấp, do bà Huỳnh A đã tự tay ghi ngày 07-9-2018. Qúa trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định " Tờ cam kết " lập ngày 29-10-2018; Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định " Tờ cam kết " theo bà Huỳnh A trình bày ngày 07-9-2018; Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng " Tờ cam kết " lập cùng thời điểm ký hợp đồng 12-10-2018. Việc thay đổi lời trình bày không có lý do, cần xác định " Tờ cam kết " được lập ngày 07-9-2018.

[2.6] Xét thấy " Tờ cam kết " lập ngày 07-9-2018, bà Huỳnh A đã tự nguyện thỏa thuận thời hạn 5 năm, bà Huỳnh A cho bà L sang nhượng diện tích 2.284m^2, thửa 251; nhưng đến năm 2020 bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C vi phạm nghĩa vụ cam kết, đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.284m^2, thửa 251(thửa cũ 170 đất bà L) cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L và các con của bà L. Tuy nhiên xét lỗi của bà L và các con bà L với bà Huỳnh A, ông Thành Chí thấy rằng:

[2.6.1] Qua xác minh cơ quan địa chính, tại thời điểm giao dịch đất giữa bà Huỳnh A, ông Thành Chi và bà L các anh T, chị N, chị H; diện tích 2.284m^2 đất (chiều ngang dài 20,30 mét), thửa 251 (thửa cũ 170 đất bà L) giá trị thị trường 1.218.000.000 đồng (60.000.000 đồng/mét ngang).

[2.6.2] Bà Huỳnh A vi phạm cam kết, nên hợp đồng bị hủy có lỗi của bà Huỳnh A và ông Thành Chí. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, bà Huỳnh A và ông Thành Chí đã nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư với số tiền 169.000.000 đồng đã làm tăng giá trị sử dụng đất; ngoài ra bà Huỳnh A và ông Thành Chí gìn giữ, quản lý đất đến khi chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T giá trị đất lên đến số tiền 4.200.000.000 đồng.

[2.6.3] Đối với bà L khi lập " Tờ cam kết " có lỗi, bởi lẽ quyền sử dụng đất bà Huỳnh A và ông Thành Chí nhận chuyển nhượng là tài sản chung vợ chồng của bà Huỳnh A và ông Thành Chí; nhưng bà L để bà Huỳnh A tự thõa thuận và cam kết, không có sự đồng ý của ông Thành Chí làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Thành Chí. Do đó, mỗi bên có lỗi và phải chịu 50% lỗi.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17- 02-2020 giữa bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C và ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T thấy rằng:

[3.1] Tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích 2.284m^2 đất, thửa 251(thửa cũ 170 đất bà L); đất của bà Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C đã được

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.284m^2, thửa 251, tờ bản đồ số 59; như vậy bà Huỳnh A và ông Thành Chí có đủ điều kiện tham gia giao dịch và các bên tự nguyện giao dịch lập văn bản được công chứng theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh A, ông Thành Chí không thông tin cho ông B, bà T biết giữa bà Huỳnh A và bà L đã có thỏa thuận " Tờ cam kết "; nên ông B và bà T không có lỗi khi giao dịch.

[3.2] Căn cứ Bộ luật Dân sự; giao dịch của bà Nguyễn Lâm NgọcThúy và ông Võ Văn B ngay tình, đúng pháp luật; đến ngày 16 tháng 3 năm 2020, ông B và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số CV 027613, diện tích 2.284m^2 đất, thửa 251, tờ bản đồ số 59; địa chỉ xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; Tòa sơ thẩm quyết định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C và ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T vô hiệu và buộc bà Huỳnh A, ông Thành Chí có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T số tiền 4.550.667.812 đồng không phù hợp, do đó kháng cáo của ông B và bà T có căn cứ chấp nhận.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A và bà Đặng Thị L cùng các con Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm N, Chị Võ Thị Cẩm H bị hủy và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A, ông Thành Chí và ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T được tiếp tục lưu thông; nên chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của anh Võ ThànhTâm; buộc bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ trả cho anh T giá trị đối với diện tích 2.284m^2 đất theo giá thị trường như sau:

[4.1] Tại thời điểm bà Đặng Thị L, Võ Thành Tâm, Chị Võ Thị Cẩm N, Chị Võ Thị Cẩm H và Ông Nguyễn Thành C, bà Lâm Thị Huỳnh A lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12-10-2018 với diện tích 2670 m^2 đất, thửa đất 170, theo giấy chứng nhận cấp cho bà L vào năm 2011 (thực tế đo đạc 2.284m^2, thuộc thửa 251) thì giá đất chuyển nhượng trên thị trường 60.000.000 đồng/mét ngang (theo xác minh của cơ quan địa chính).

[4.2] Như vậy với số tiền 500.000.000 đồng, bà Huỳnh A và ông Thành Chí nhận chuyển nhượng đất của bà L và anh T, chị N, chị H; chỉ tương ứng được 1 phần với diện tích ngang dài 8,3 mét (diện tích thực tế thửa đất mới 251 tranh chấp, có chiều dài 20,3 mét); như vậy diện tích đất còn lại ngang dài 12,0 mét, bà Huỳnh A và ông Thành Chí chưa nhận chuyển nhượng của bà L và anh T, chị N, chị H; nên có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán.

[4.3] Tại Chứng thư thẩm định giá, diện tích 2.284m^2 đất (chiều ngang dài 20,30 mét) có giá trị 4.901.335.623 đồng, tương ứng số tiền 241.445.104 đồng/mét ngang. Như vậy bà Huỳnh A và ông Thành Chí có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho anh T, chị N, chị H diện tích đất còn lại 12,0 mét thành tiền 2.897.341.000 đồng (12,0 mét x 241.445.104 đồng/mét).

[4.4] Tuy nhiên, bà Huỳnh A và ông C đã chuyển mục đích sử dụng đất số tiền 169.000.000 đồng; do mỗi bên có lỗi 50% trong giao dịch; nên bà Huỳnh A và ông C có nghĩa vụ trả cho anh T, chị N, chị H số tiền 1.364.170.500 đồng (2.897.341.000 đồng – 169.000.000 đồng): 2 = 1.364.170.500 đồng).

[5] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện:

[5.1] Diện tích 2.284m^2 đất, thửa 251, tờ bản đồ 59; đất tranh chấp tọa lạc tại xã T2, Huyện T3; giáp với thửa đất 65,có diện tích 3.189,0m^2; đất không có hàng rào làm ranh, do chị Phan Thị Hồng chủ sở hữu. Trên thửa 251 có nhà chính (nhà cấp 4) xây gạch diện tích 177,30m^2 của bà L xây dựng từ năm 2008 và 1 máy che (phía trước nhà chính) diện tích 141,40 m^2 xây dựng từ năm 2018; trong đó có 1phần diện tích nhà nằm trên thửa đất 65 của chị Phan Thị Hồng.

[5.2] Nguồn gốc thửa đất 65 do chị Phan Thị Hồng chủ sở hữu cũng là đất của bà L; Anh Võ Thành T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04-6-2020; sau đó chị Phan Thị Hồng nhận sang nhượng phần đất này.

[5.3] Quá trình giải quyết vụ án, chị Phan Thị Hồng xác định không tranh chấp phần diện tích nhà trên thửa đất 65 của chị; nếu có tranh chấp chị sẽ yêu cầu Anh Võ Thành T bồi thường bằng tiền.

[5.4] Tuy nhiên, ông Võ Văn B và bà Nguyễn Lâm Ngọc Thúy có Bản tự khai đề ngày 02-6-2022, ông và bà đồng ý thanh toán giá trị nhà chính và máy che phía trước nhà chính cho bà L và Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N số tiền 227.095.346 đồng; nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Do bà Lâm Thị Huỳnh A, ông Nguyễn Thành Chí và bà Đặng Thị L, Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm N, Chị Võ Thị Cẩm H; đều có lỗi 50%, nên bà Huỳnh A, ông C và anh T, chị N, chị H chịu chung chi phí định giá tài sản số tiền 35.020.000 đồng; Anh T đã nộp thay, bà Huỳnh A và ông C có nghĩa vụ thanh toán cho anh T số tiền 17.510.000 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] A nh Võ Thành Tâm, Chị Võ Thị Cẩm N, Chị Võ Thị Cẩm H chịu số tiền300.000 đồng án phí không có giá ngạch; khấu trừ theo Biên lai thu số 0004610 ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

[7.2] Bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

[7.3] Bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C phải chịu số tiền 52.925.115 đồng đối với số tiền 1.364.170.500 đồng có nghĩa vụ thanh toán cho Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm N, Chị Võ Thị Cẩm H.

[7.4] Bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C phải chịu án phí tổng số 53.225.115 đồng (năm mươi ba triệu, hai răm hai mươi lăm ngàn, một trăm, mười lăm) đồng.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

[8.1] Sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận 1 phần kháng cáo của Anh Võ Thành T; chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C phù hợp ý kiến của Hội đồng xét xử.

[8.2] Kiểm sát viên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho Anh Võ Thành T chuột diện tích 2.284m^2 , thửa đất 251 và thanh toán giá trị cho bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C; đồng thời buộc bà Lâm Thị Huỳnh A và Ông Nguyễn Thành C thanh toán giá trị đất cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T không phù hợp ý kiến của Hội đồng xét xử.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Các đương sự không phải chịu, do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh .

Căn cứ các Điều 133, 423, 454 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 của Luật đất đai; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH;

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Anh Võ Thành T về việc "Tranh chấp yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " đối với bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C, ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T; về việc " Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; đối với bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C; yêu cầu được lưu thông hợp đồng.

1. Buộc bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C hoàn trả cho Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N số tiền 1.364.170.500 (một tỷ, ba trăm, sáu mươi bốn triệu, một trăm, bảy chục ngàn, năm trăm) đồng.

2. Ghi nhận ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T tự nguyện bồi thường cho Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N số tiền 227.095.346 (hai trăm, hai mươi bảy triệu, không trăm, chín mươi lăm ngàn, ba trăm, bốn mươi sáu) đồng.

3. Ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T được quyền sử dụng diện tích 2.284 m^2 đất; thửa số 251, tờ bản đồ số 59; đất tại xã T2, Huyện T3, tỉnh Tây Ninh; đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS06186; do Sở TN&MT tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T vào ngày 16 tháng 3 năm 2020. Ông Võ Văn B và Bà Nguyễn Lâm Ngọc T được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: Nhà chính (nhà cấp 4) diện

tích 177,30 m^2; máy che (phía trước nhà chính) diện tích 141,40 m^2 và cây trồng trên đất.

4. Chi phí tố tụng:

4.1 Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N phải chịu số tiền 17.510.000 (mười bảy triệu, năm trăm mười ngàn) đồng chi phí định giá tài sản; ghi nhận đã nộp.

4.2 Buộc bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ thanh toán cho Anh Võ Thành T số tiền 17.510.000 (mười bảy triệu, năm trăm mười ngàn) đồng chi phí định giá tài sản.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Anh Võ Thành T, Chị Võ Thị Cẩm H, Chị Võ Thị Cẩm N phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; khấu trừ theo Biên lai thu số 0004610 ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp.

5.2 Bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C phải chịu số tiền 53.225.115 đồng (năm mươi ba triệu, hai răm hai mươi lăm ngàn, một trăm, mười lăm) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

6.1 Hoàn trả cho bà Lâm Thị Huỳnh A, Ông Nguyễn Thành C số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; theo Biên lai thu số 0012068 ngày 26-01-202 của Chi cục thi hành án huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;

6.2 Hoàn trả cho ông Võ Văn B, Bà Nguyễn Lâm Ngọc T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; theo Biên lai thu số 0012043 ngày 18-01-2022 của Chi cục thi hành án huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

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

Nơi nhận:
- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS h.DMC;
- TAND h.DMC;
- Các đương sự;
- LưuTDS;
-Lưu hồ sơ, tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã kí

Nguyễn Thanh Minh Châu