

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 415/2023/DS-PT

Ngày: 17-11-2023

*V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất vô hiệu và tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng QSD 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 Võ Văn Ngẫu.

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2023/TLST-DS, ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 453/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: số A, đường T, khu phố C, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của của bà Nguyễn Thị V: Ông Vũ Văn K, sinh năm 1961;

Địa chỉ cư trú: số A, khu phố F, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền. (Theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 10-10-2022). Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Ngô Văn T, sinh năm 1988;

Địa chỉ cư trú: tổ F, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1966. Có mặt.

2. Bà **Chu Thị H1**, sinh năm 1967. Vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: **tổ F, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.**

3. Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1950. Vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1955. Vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: **tổ F, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện theo uỷ quyền của của ông **Nguyễn Quốc D**, bà **Nguyễn Thị H2**: Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1962;

Địa chỉ cư trú: **tổ D, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.** (Theo văn bản uỷ quyền ngày 01-3-2023). Có mặt.

5. Chị **Nguyễn Thị Kim D1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ cư trú: **tổ F, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.** Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

6. **Phòng C1** tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ trụ sở: **khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Minh V1**, chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Minh V1**: Ông **Nguyễn Chí T1** – Công chứng viên. (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 13-02-2023). Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

7. **Văn phòng C2**;

Địa chỉ trụ sở: **số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Duy L**, chức vụ: Trưởng phòng. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: 1. Ông **Nguyễn Quốc D**

2. Ông **Ngô Văn H**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị V** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông **Vũ Văn K** trình bày:

Ngày 22-3-2022, bà **V** khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh yêu cầu anh **Ngô Văn T** trả số tiền vay gốc là 1.199.000.000 đồng và tiền lãi; ngày 08-4-2022, Hoà giải viên hoà giải thành và được Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định công kết quả hòa giải thành (Quyết định số 06/2022/QĐCNHGT-DS). Nội dung Quyết định số 06/2022/QĐCNHGT-DS thể

hiện: anh **T** có nghĩa vụ trả cho bà **V** số tiền vay gốc 1.199.000.000 đồng và tiền lãi là 174.000.000 đồng, tổng cộng là 1.373.000.000 đồng.

Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, bà **V** có đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; qua làm việc với cơ quan thi hành án, anh **T** trình bày không còn bất kỳ tài sản nào có giá trị để đảm bảo thi hành án. Theo kết quả xác minh điều kiện thi hành án thì tài sản duy nhất của anh **T** là phần đất diện tích 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nhưng đã tặng cho cha, mẹ ruột là ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** vào ngày 04-4-2022, được chỉnh lý tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 27-4-2022, tức sau ngày Quyết định số 06/2022/QĐCNHGT-DS ngày 26-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực thi hành.

Việc anh **T** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho cha mẹ ruột là ông **H**, bà **H1** là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Nay bà **V** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, giữa anh **Ngô Văn T** với ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1**, được **Phòng C1** tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 04-4-2022 vô hiệu; bà **V** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2**).

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn anh **Ngô Văn T** trình bày:*

Anh thừa nhận có nợ của bà **V** số tiền 1.373.000.000 đồng theo Quyết định số 06/2022/QĐCNHGT-DS ngày 26-4-2022 là đúng và đến nay chưa trả được số tiền nào. Sau khi Tòa án có quyết định thì giữa anh và bà **V** có thương lượng với nhau việc trả dần nhưng bà **V** không đồng ý. Việc thương lượng này không làm giấy tờ gì và không ai biết.

Vào ngày 04-4-2022, anh có làm thủ tục tặng cho cha, mẹ ruột là ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** diện tích đất 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy CNQSD đất số CV 862442, sổ vào sổ cấp GCN: CS 043620, do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp ngày 29-9-2020; tặng cho sau khi bà **V** đã khởi kiện anh tại Tòa án. Hiện tại anh không còn bất kỳ tài sản nào có giá trị để trả nợ cho bà **V**.

Tuy nhiên, việc anh tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho cha mẹ ruột anh không phải là tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà **V**, mà việc tặng cho này là trả lại diện tích đất đó cho cha mẹ. Bởi vì:

Nguồn gốc số diện tích đất này trước đây là của ông **H** và bà **H1**. Năm 2019, do anh cần có đất để trồng nấm và thực hiện dự án điện năng lượng mặt trời, nên ông **H** và bà **H1** có làm hợp đồng tặng cho riêng anh phần diện tích đất nêu trên kể cả số cây cao su trên đất, nhưng thực tế là cha mẹ anh cho mượn chứ không phải cha mẹ tặng cho luôn anh tài sản này. Việc cho mượn không ghi trong hợp đồng tặng cho, chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Tuy nhiên, sau khi tặng cho quyền sử dụng đất thì anh không kinh doanh dự án điện năng lượng mặt trời và trồng nấm được, vì không thỏa thuận được về giá điện với Nhà nước và do dịch bệnh **C** – 19

không triển khai thực hiện được. Đất vẫn do cha mẹ anh quản lý, anh không đầu tư bất kỳ tài sản gì trên đất.

Sau đó, do cần vốn kinh doanh mua bán mủ cao su, nên vào ngày 14-10-2020, anh có vay của **Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh T2 – Phòng G** (sau đây viết tắt là **Ngân hàng N1**) số tiền 1.400.000.000 đồng, thế chấp 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay này, bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 18-10-2021, anh tiếp tục được **Ngân hàng N1** cho đáo hạn đến ngày 19-03-2022 thì tất toán hợp đồng.

Đến hạn trả, do anh chưa có tiền trả nợ, nên cha mẹ anh phải chuyển nhượng diện tích đất khoảng 5,2ha do cha mẹ anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác (bà **Hoàng Thị X**) để cho anh mượn tiền trả nợ ngân hàng. Chính vì cha, mẹ đã bỏ tiền ra cho anh mượn trả nợ ngân hàng và đất này do cha mẹ cho anh mượn nhằm mục đích để kinh doanh, nhưng anh không kinh doanh nên anh trả lại số diện tích đất này cho cha mẹ thông qua hình thức ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, anh không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số diện tích đất trên cho bà **V** để đảm bảo khoản tiền vay của bà **V**. Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng số diện tích đất này cho cha mẹ thì không có ai tranh chấp.

Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **V**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị HI** trình bày:*

Ông, bà là cha mẹ ruột của **Ngô Văn T**. Nguồn gốc diện tích đất mà **T** ký hợp đồng tặng cho lại cho ông, bà vào ngày 04-4-2022 là do vợ chồng ông bà khai phá từ năm 1991 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh **T** thì trên đất có trồng cao su. Mục đích vợ chồng ông bà làm thủ tục tặng cho **T** diện tích đất này là để cho **T** mượn đất kinh doanh trồng nấm và làm dự án điện năng lượng mặt trời, cũng như vay vốn Ngân hàng để làm ăn. Tuy nhiên, do anh **T** không kinh doanh nên vợ chồng ông bà chưa bàn giao đất cho anh **T**.

Đến ngày 12-2-2022, vợ chồng ông bà thấy anh **T** kinh doanh thất bại và đến hạn trả nợ ngân hàng không có tiền trả, nên vợ chồng ông bà phải chuyển nhượng diện tích đất 52.153,7m² thuộc quyền sử dụng của ông, bà cho người khác để lấy tiền trả nợ thay cho anh **T** số tiền vay gốc 1.400.000.000 đồng tại **Ngân hàng N1-N1**. Do vợ chồng ông bà chỉ cho mượn đất kinh doanh và phải bỏ tiền ra trả nợ thay anh **T** nên vợ chồng ông bà yêu cầu anh **T** trả lại cho ông bà. Chính vì thế, **T** đã làm thủ tục tặng cho lại quyền sử dụng số diện tích đất đã mượn cho vợ chồng ông bà.

Sau đó, vào ngày 08-9-2022, vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 7.793,1m² bao gồm cao su trên đất cho ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** với giá 1.600.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã bàn giao đất cho ông **D**, bà **H2**; ông **D**, bà **H2** đã đặt cọc và trả trước cho vợ chồng ông bà số tiền 1.100.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục

sang tên sẽ trả đủ. Mục đích chuyển nhượng để có tiền trả nợ cho **Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh H3** (viết tắt là **Ngân hàng C3 – Chi nhánh H3**). Vì sau khi anh **T** trả lại đất cho ông bà thì ông bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại **Ngân hàng C3 – Chi nhánh H3**. Hiện tại, vợ chồng ông bà với vợ chồng **D**, **H2** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30-11-2022, được công chứng tại **Văn phòng C2**, nhưng chưa làm thủ tục sang tên được vì đất đang tranh chấp.

Nay, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **V**. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa **T** và vợ chồng ông bà đối với diện tích đất tranh chấp này vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền 1.400.000.000 đồng vợ chồng ông bà đưa cho **T** trả nợ **Ngân hàng N1 – N1** thì nếu có tranh chấp ông bà sẽ khởi kiện anh **T** bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **D**, bà **H2**, ông bà đồng ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho ông **D** và bà **H2**. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì ông bà sẽ trả cho ông **D**, bà **H2** số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.100.000.000 đồng và giá trị toàn bộ các tài sản trên đất do ông **D**, bà **H2** xây dựng với tổng giá trị theo Hội đồng định giá đã định giá là 1.320.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất.

Ngoài ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông **D**, bà **H2**, thì ông bà có cam kết chừa 01 con đường đi ngang 04m x dài 60m (đất của anh **Ngô Văn N**) làm con đường đi cho ông **D**, bà **H2**. Tuy nhiên, trong vụ án này ông bà không tranh chấp liên quan đến con đường trên. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Quốc D**, bà **Nguyễn Thị H2** và người đại diện hợp pháp của ông **D**, bà **H2** là bà **Đỗ Thị M** trình bày:*

Vào ngày 08-9-2022, ông **D**, bà **H2** có nhận chuyển nhượng của ông **H**, bà **H1** diện tích đất khoảng 5.700m² (ngang khoảng 62m x dài 92m), thuộc 01 phần thửa đất số 161, tờ bản đồ số 28, tại **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** với giá 1.710.000.000 đồng; 02 bên có làm giấy biên nhận tiền đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng, đã giao nhận xong. Trong hợp đồng, 02 bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc thì bên bán sẽ hoàn tất thủ tục sang tên. Sau đó, vợ chồng bà **H1** đã nhận thêm nhiều lần với số tiền 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng. Hai bên đến **UBND xã S** yêu cầu tách thửa nhưng kết quả là không tách thửa được do diện tích đất này không có đất thổ cư. Ông **D**, bà **H2** yêu cầu ông **H**, bà **H1** trả lại số tiền đã nhận, nhưng ông **H**, bà **H1** không trả và năn nỉ sẽ sang nhượng toàn bộ diện tích đất 7.793,1m² hiện đang tranh chấp với giá 1.600.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng đất, ông **D**, bà **H2** hoàn toàn không biết số diện tích đất trên đang tranh chấp, vì ông **H**, bà **H1** không thông báo. Hiện tại, ông **D**, bà **H2** đã đầu tư xây dựng 02 căn nhà chữ L, hàng rào trên đất như biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản của Tòa án. Hiện tại các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng, chưa làm thủ tục sang tên.

Nay, ông D, bà H2 yêu cầu ông H, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D, bà H2 sẽ tiếp tục trả cho ông H, bà H1 số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông H, bà H1 có cam kết chừa 01 con đường đi ngang 04m x dài 60m (đất của anh Ngô Văn N) làm con đường cho ông D, bà H2 đi. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông D, bà H2 không tranh chấp liên quan đến con đường trên. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T với ông H, bà H1 vô hiệu đối với diện tích đất tranh chấp, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với ông D, bà H2 vô hiệu, thì ông D, bà H2 yêu cầu ông H, bà H1 trả số tiền chuyển nhượng đất 1.100.000.000 đồng và giá trị toàn bộ các tài sản trên đất do vợ chồng ông D xây dựng với tổng giá trị là 1.320.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim D1 trình bày:

Chị là vợ của anh T, việc ông H, bà H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên là tặng cho riêng anh T. Đây không phải là tài sản chung của vợ chồng, nên sau khi cha mẹ bỏ tiền ra để trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng N1, thì chị không có ý kiến hay tranh chấp gì. Chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Tây Ninh, do ông Nguyễn Chí T1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày như sau:

Vào ngày 04-4-2022, Phòng C1 tỉnh Tây Ninh có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2919, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Ngô Văn T với ông Ngô Văn H, bà Chu Thị H1. Tại trụ sở Phòng Công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan. Giấy tờ, thủ tục các bên xuất trình đầy đủ, hợp pháp, người tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự, phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Công Chứng viên chứng nhận hợp đồng không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn thực hiện giao dịch của cơ quan chức năng có thẩm quyền hoặc thông tin tranh chấp, khiếu nại đối với diện tích nêu trên. Phòng Công chứng không có căn cứ xác định anh T, ông H và bà H1 tẩu tán tài sản để từ chối yêu cầu công chứng. Căn cứ theo Luật Công chứng hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan thì việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 do ông Trần Duy L là người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 30-11-2022, Văn P công chứng Trần Duy L có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10.256, quyền số 20/2022.TP/CC-SCC/HĐGD

giữa ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** với ông **Nguyễn Quốc D**, bà **Nguyễn Thị H2**. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan. Giấy tờ, thủ tục các bên xuất trình đầy đủ, hợp pháp, người tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự, phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, **Văn phòng C2** không nhận được bất cứ yêu cầu ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền nên việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là đúng quy định pháp luật. Nay Văn phòng Công chứng **Trần Duy L** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 01-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 124, 131 và 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị V** đối với anh **Ngô Văn T** về việc “Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh **Ngô Văn T** với ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** do **Phòng C1** tỉnh Tây Ninh chứng nhận số 2919, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-4-2022 đối với phần diện tích đất 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu.

Buộc ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** có nghĩa vụ giao trả lại cho anh **Ngô Văn T** phần đất diện tích 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 160, 162; hướng Tây giáp thửa số 29, 30, 31, 32, 33; hướng Nam giáp thửa số 95; hướng Bắc giáp thửa số 113 và các tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà cấp 4 hình chữ L, xây ngày 01-10-2022, diện tích ngang 7,5m x dài 21m = 157,5m², nền gạch men, mái lợp tol có la thông, tường gạch có tô, cửa sắt có kính. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7,5m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, nền lót gạch vỉa hè. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2,5m x dài 14m, lợp tol, khung sắt, nền lót gạch vỉa hè. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh, diện tích ngang 04m x dài 5m = 20m² và 01 bồn nước 1.500 lít, có chân sắt.

- 01 căn nhà cấp 4 chữ L, xây dựng đầu tháng 03-2023, có diện tích ngang 7m x dài 18m = 126m², nền gạch men, mái lợp tol, cửa sắt có kính, trần thả la thông, tường gạch có tô. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2m x dài 8,5m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh diện tích ngang 04m dài 5m = 20m²; 01 bồn nước 1.500 lít có chân sắt.

- 01 (một) hàng rào lưới B40, trụ bê tông, không có móng, cao 1,5m, dài 60m.

- Tổng số 380 cây cao su 07 năm tuổi trồng trên đất.

Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Quốc D**, bà **Nguyễn Thị H2** đối với ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị Hằng s** tiền chuyển nhượng diện tích đất 7.793,1m² đã nhận là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng và giá trị tài sản xây dựng trên diện tích đất 7.793,1m² là 1.320.000.000 (một tỷ ba trăm hai mươi triệu) đồng, tổng cộng là 2.420.000.00.000 (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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

* Ngày 14-8-2023, người liên quan **Nguyễn Quốc D** kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông **H**, bà **H1** đối với số diện tích đất tranh chấp. Nếu hợp đồng không được lưu thông thì xin được ưu tiên thanh toán số tiền vợ chồng ông **H**, bà **H1** phải trả cho ông.

* Ngày 23-8-2023: người liên quan **Ngô Văn H** kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông **D**, bà **H2** đối với số diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa:

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngô Văn H** trình bày:* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông **D**, bà **H2** đối với số diện tích đất tranh chấp, bởi các lý do:

Thứ nhất: diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông khai phá năm 1991, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, làm thủ tục tặng cho **T** để **T** kinh doanh trồng nấm và làm dự án điện năng lượng mặt trời. Năm 2020 **T** thế chấp vay vốn ngân hàng số tiền 1.400.000.000 đồng; đến ngày 19-3-2023 là hạn trả nợ nhưng vợ chồng **T** không có tiền trả nợ ngân hàng, vợ chồng ông phải chuyển nhượng diện tích 5,2 ha đất rẫy thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông để cho **T** mượn trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối diện tích đất hiện đang tranh chấp.

Thứ hai: nếu vợ chồng ông không bán đất lấy tiền trả ngân hàng cho **T** thì diện tích đất đó sẽ bị ngân hàng phát mãi.

Thứ ba: diện tích đất 7.793,1 m² vợ chồng ông đã chuyển nhượng và bàn giao cho ông **D**, bà **H2** quản lý, sử dụng, hiện đã khai thác mỏ cao su.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Quốc D*** – bà **Đỗ Thị M1** trình bày: rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Quốc D**.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn **Nguyễn Thị V*** trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Ngô Văn H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Bị đơn **Ngô Văn T*** trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của ông **Ngô Văn H**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh với ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** vô hiệu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông **Nguyễn Quốc D**.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông **Ngô Văn H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Đỗ Thị M** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Quốc D** rút toàn bộ kháng cáo của ông **Nguyễn Quốc D**, do đó căn cứ vào khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Quốc D**.

[1.2] Tại đơn kháng cáo ngày 23-8-2023, ông **Ngô Văn H** trình bày kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, xét nội dung kháng cáo ông **H** đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H**, bà **H1** với ông **D**, bà **H2**. Xét thấy, Hợp đồng này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông **H**, bà **H1**; do đó, đơn kháng cáo của ông **H** hợp pháp phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Bà **Chu Thị H1** là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; chỉ **Nguyễn Thị Kim D1**, đại diện **Phòng C1** tỉnh

Tây Ninh, đại diện Văn phòng C2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Quốc D và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp có mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H1, chị D1, ông D, bà H2, đại diện Phòng C1 tỉnh Tây Ninh, đại diện Văn phòng C2.

[2] Về nội dung tranh chấp: bà Nguyễn Thị V2 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 7.793,1m², thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đã được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng số 2919, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-4-2022 giữa anh Ngô Văn T với ông Ngô Văn H và bà Chu Thị H1 vô hiệu. Thấy rằng:

[2.1] Ngày 22-3-2022, bà V khởi kiện yêu cầu anh T trả số tiền vay gốc 1.199.000.000 đồng và tiền lãi, được Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết và ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành số 06/2022/QĐCNHGT-DS ngày 26-4-2022 với nội dung: anh Ngô Văn T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền vay gốc 1.199.000.000 đồng và tiền lãi là 174.000.000 đồng, tổng cộng là 1.373.000.000 đồng.

[2.2] Trong thời gian vụ án trên đang được xem xét giải quyết, anh T biết rõ anh phải có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền vay gốc 1.199.000.000 đồng và tiền lãi, nhưng anh lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tích đất 7.793,1m² nêu trên (là tài sản duy nhất của anh T) cho ông Ngô Văn H và bà Chu Thị H1 (là cha, mẹ ruột của anh T), được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện T chỉnh lý tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 27-4-2023.

[2.3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T không thực hiện việc kinh doanh dự án điện năng lượng mặt trời và trồng nấm mà dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cùng với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác (01 giấy CNQSD đất có số giấy CV 862443, số vào sổ cấp GCN: CS 04319, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29-9-2020 cho anh T đứng tên đối với diện tích đất 10.000m² tại tờ bản đồ số 28, thửa số 160 và 01 giấy CNQSD đất số CP336829, số vào sổ cấp GCN: CS 02335, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 06-11-2018 do ông H, bà H1 đứng tên đối với diện tích đất 306,5m² tại tờ bản đồ số 113, thửa số 142) thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G để vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Ông H, bà H1 biết nhưng không có ý kiến phản đối, và cũng không yêu cầu anh T làm thủ tục sang tên trả lại diện tích đất nêu trên cho ông bà.

[2.4] Anh T, ông H và bà H1 cho rằng khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng N1, anh T không có khả năng trả, nên ông H, bà H1 phải chuyển nhượng diện tích đất khác của ông bà đứng tên để lấy tiền trả nợ thay cho anh T số tiền 1.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai vào ngày 16-8-2022 (bút lục số 35-36) và ngày 11-11-2022 (bút lục số 36-37), anh T trình bày: “...khi đến hạn trả nợ vay ngân hàng, không có tiền trả anh vay tiền của cha mẹ ruột là ông H, bà H1 để trả...”. Lời trình bày này của anh T phù hợp với giấy vay tiền lập ngày 23-3-2022 (bút lục số 52), phù hợp với lời khai của ông H và anh T tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, anh T và ông H, bà H1 cùng trình bày cho rằng chỉ cho anh T mượn đất để kinh doanh dự án điện năng mặt trời, trồng nấm, chứ không phải tặng cho luôn anh T. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với anh T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T cung cấp, không thể hiện việc ông H, bà H1 cho quyền sử dụng đất cho anh T có điều kiện kèm theo. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì anh T là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 7.793,1 m² đất này. Anh T tặng cho quyền sử dụng diện tích đất này (là tài sản duy nhất) cho cha mẹ ruột là ông H, bà H1, trong khi anh phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà V số tiền 1.373.000.000 đồng là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà V.

[2.6] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 7.793,1 m² thửa số 161, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa anh Ngô Văn T với ông Ngô Văn H và bà Chu Thị H1 được Phòng C1 tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 04-4-2022 là giao dịch giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà V theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn H, thấy rằng:

[3.1] Ông D, bà H2, ông H và bà H1 cùng thừa nhận vào ngày 08-9-2022, ông H, bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà H2 diện tích đất đang tranh chấp với giá 1.600.000.000 đồng; ông D và bà H2 đã đặt cọc và trả trước cho ông H và bà H1 tổng cộng số tiền 1.100.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà H1 đã bàn giao diện tích đất cho ông D, bà H2 quản lý, sử dụng từ ngày 08-9-2022 đến nay. Đến ngày 30-11-2022, hai bên đến Văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng hợp đồng số 10.256, quyền số: 20/2022.TP/CC-SCC/HĐGD, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, do đất đang tranh chấp.

[3.2] Tuy nhiên, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.793,1 m² đất này, thì bà V đã khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 7.793,1 m² thửa số 161, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa anh Ngô Văn T với ông Ngô Văn H và bà Chu Thị H1 lập ngày 04-4-2022 và đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thụ lý, giải quyết (vụ án này thụ lý sơ thẩm ngày 01-8-2022). Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như lấy lời khai ông H, bà H1 trước ngày ông H, bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D, bà H2 nên ông H, bà H1 biết rõ diện tích đất này đang tranh chấp nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng. Mặt khác, vợ chồng ông D, bà H2 cho rằng không biết diện tích đất bà H1, ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông đang có tranh chấp, nhưng tại bút lục số 228-229, bà H1 khai nhận có thông báo cho ông D, bà H2 biết việc đất đang tranh chấp với bà V; ông D, bà H2 cũng không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích thửa đất này, ông D, bà H2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

[3.3] Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh **T** với ông **H**, bà **H1** bị vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H**, bà **H1** với ông **D**, bà **H2** cũng vô hiệu theo. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **D**, bà **H2** về việc yêu cầu ông **H**, bà **H1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được **Văn phòng C2** công chứng ngày 30-11-2022, số hợp đồng chuyển nhượng 10.256, quyền số 20/2022.TP/CC-SCC/HĐGD là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.4] Ông **H** kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông **Ngô Văn H**; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại mục 1 phần quyết của bản án sơ thẩm tuyên:

Buộc ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** có nghĩa vụ giao trả lại cho anh **Ngô Văn T** phần đất diện tích 7.793,1m², thửa số 161, tờ bản đồ số 28, tọa lạc **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** và các tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà cấp 4 hình chữ L, xây ngày 01-10-2022, diện tích ngang 7,5m x dài 21m = 157,5m², nền gạch men, mái lợp tol có la thông, tường gạch có tô, cửa sắt có kính. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7,5m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, nền lót gạch vỉa hè. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2,5m x dài 14m, lợp tol, khung sắt, nền lót gạch vỉa hè. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh, diện tích ngang 04m x dài 5m = 20m² và 01 bồn nước 1.500 lít, có chân sắt.

- 01 căn nhà cấp 4 chữ L, xây dựng đầu tháng 03-2023, có diện tích ngang 7m x dài 18m = 126m², nền gạch men, mái lợp tol, cửa sắt có kính, trần thả la thông, tường gạch có tô. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2m x dài 8,5m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh diện tích ngang 04m dài 5m = 20m²; 01 bồn nước 1.500 lít có chân sắt.

- 01 (một) hàng rào lưới B40, trụ bê tông, không có móng, cao 1,5m, dài 60m.

Xét thấy số tài sản nêu trên không phải thuộc sở hữu của anh **Ngô Văn T**, mà do ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** xây dựng, là thuộc quyền sở hữu của ông **D** bà **H2**; do số tài sản này không thể di dời được, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông **D** bà **H2** giao trả lại cho anh **T** là không đúng, mà phải tuyên giao cho anh **Ngô Văn T** được quyền sở hữu đối với số tài sản trên, buộc ông **D**, bà **H2** có trách nhiệm giao lại cho anh **T**. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm nên ông **Ngô Văn H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông **Nguyễn Quốc D** (sinh năm 1950) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Ngô Văn H.**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 122, 124, 131 và 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông **Nguyễn Quốc D.**

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị V** đối với anh **Ngô Văn T** về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** đối với ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

4. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh **Ngô Văn T** với ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** được **Phòng C1** tỉnh Tây Ninh công chứng số 2919, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-4-2022 đối với diện tích đất 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh** vô hiệu.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** với ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** được **Văn phòng C2** công chứng ngày 30-11-2022, số hợp đồng chuyển nhượng 10.256, quyển số 20/2022.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

6. Buộc ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** có nghĩa vụ trả lại cho anh **Ngô Văn T**:

- 01 phần đất diện tích 7.793,1m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại **ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**. Đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 160, 162; hướng Tây giáp thửa số 29, 30, 31, 32, 33; hướng Nam giáp thửa số 95; hướng Bắc giáp thửa số 113.

- 380 (ba trăm tám mươi) cây cao su 07 năm tuổi trồng trên diện tích đất nêu trên.

7. Ông **Ngô Văn H**, bà **Chu Thị H1** và anh **Ngô Văn T** có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai để điều chỉnh biên động hoặc cấp

lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa đất nêu trên theo đúng quyết định của bản án.

7. Anh **Ngô Văn T** được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên diện tích đất nêu trên do Ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** xây dựng, gồm:

- 01 căn nhà cấp 4 hình chữ L, xây ngày 01-10-2022, diện tích ngang 7,5m x dài 21m = 157,5m², nền gạch men, mái lợp tol có la thông, tường gạch có tô, cửa sắt có kính. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7,5m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, nền lát gạch vỉa hè. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2,5m x dài 14m, lợp tol, khung sắt, nền lát gạch vỉa hè. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh, diện tích ngang 04m x dài 5m = 20m² và 01 bồn nước 1.500 lít, có chân sắt.

- 01 căn nhà cấp 4 chữ L, xây dựng đầu tháng 03-2023, có diện tích ngang 7m x dài 18m = 126m², nền gạch men, mái lợp tol, cửa sắt có kính, trần thả la thông, tường gạch có tô. 01 nhà sát phía trước có diện tích ngang 7m x dài 7m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. 01 nhà sát bên hông chữ L có diện tích ngang 2m x dài 8,5m, lợp tol, khung sắt, trụ bê tông, nền bê tông. Phía sau nhà có 01 nhà vệ sinh diện tích ngang 04m dài 5m = 20m²; 01 bồn nước 1.500 lít có chân sắt.

- 01 (một) hàng rào lưới B40, trụ bê tông, không có móng, cao 1,5m, dài 60m.

Ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** có trách nhiệm giao lại số tài sản trên cho anh **Ngô Văn T**.

8. Buộc ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị Hằng s** tiền chuyển nhượng diện tích đất 7.793,1m² đã nhận là 1.100.000.000 đồng và giá trị tài sản xây dựng trên diện tích đất 7.793,1m² là 1.320.000.000. Tổng cộng là 2.420.000.000.000 (hai tỷ bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

9. Về chi phí tố tụng:

9.1. Anh **Ngô Văn T** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 (một triệu) đồng và có nghĩa vụ trả lại cho bà **V** số tiền này.

9.2. Ông **Nguyễn Quốc D**, bà **Nguyễn Thị H2** phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông **D**, bà **H2** đã nộp và chi phí xong.

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

11. Về án phí dân sự

11.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh **Ngô Văn T** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Ông **Nguyễn Quốc D** và bà **Nguyễn Thị H2** được miễn tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

- Ông **Ngô Văn H** và bà **Chu Thị H1** phải 80.400.000 (tám mươi triệu bốn trăm nghìn) đồng.

- Bà **Nguyễn Thị V** không phải chịu; được hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0007512 ngày 01-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

11.2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông **Ngô Văn H** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0008515 ngày 23-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông **H** đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông **Nguyễn Quốc D** được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

12. 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT1. TANDTC (Vụ 1);
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh TN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Văn Ngẫu