

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 294/2023/DS-PT

Ngày: 16-8-2023

“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2 Bà Dương Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, 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 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 316/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Anh Phạm Việt D, sinh năm 1970; vắng mặt;

2. Chị Vũ Thị Mỹ H, sinh năm 1980; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: A, L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Thị Kim D1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 25-11-2020); có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Lệ T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ô, tổ A, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Phan Thị Xuân U, sinh năm 1974. Địa chỉ: B, N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 15-01-2021); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số G, N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1: Chị Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1987. Địa chỉ: 1 D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12-5-2022 và ngày 07-7-2022); vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Hoàng K, sinh ngày 22-11-2003. Địa chỉ: Ô, tổ A, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Phòng C tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N, chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

4. Ông Đặng Trung K1, sinh năm 1981, chức vụ: Công chứng viên của Phòng C tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Lệ T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26-11-2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phạm Việt D, chị Vũ Thị Mỹ H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Phạm Thị Kim D1 trình bày:

Ngày 08-02-2018 bà Nguyễn Lệ T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho anh D, chị H diện tích đất 257,8 m², thửa 528, bản đồ 31, tại: Ô, khu phố T, thị trấn G; theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: CG997734, số vào sổ cấp GCN: CS02837 ngày 13-02-2017 cấp cho bà Nguyễn Lệ T và căn nhà cùng các tài sản có trên đất, với giá 1.600.000.000 đồng, ghi hợp đồng 600.000.000 đồng. Vợ chồng anh D đã giao đủ số tiền 1.568.000.000 đồng (trừ 2% thuế thu nhập cá nhân của bà T 32.000.000 đồng); hợp đồng này được công chứng và ngày 14-3-2018 đã ghi chú chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh D đứng tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ.

Cùng ngày 08-02-2018 hai bên làm giấy nhận tiền xong và thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng cho bà T mua lại nhà, đất này với giá 1.800.000.000 đồng; nay đã quá thời hạn này nhưng bà T không mua lại nhà, đất mà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng.

Nay vợ chồng anh D, chị H khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08-02-2018 để bàn giao nhà đất cho vợ chồng anh D, chị H.

Anh Dũng, chị H không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08-02-2018 vô hiệu và không đồng ý hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cập nhật chính lý cho vợ chồng anh D đứng tên theo như yêu cầu phản tố của bà T.

Việc chuyển nhượng đất khác giữa anh D với ông Nguyễn Văn H1 tự giải quyết, không liên quan đến vụ án này.

Bị đơn bà Nguyễn Lệ T và chị Phan Thị Xuân U là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Bà T xác nhận ngày 08-02-2018 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh D diện tích đất 257,8 m², thửa 528, bản đồ 31, như lời trình bày của anh D, nhưng nhằm đảm bảo làm tin cho việc ông H1 phải trả lại tiền cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh D với ông H1, cụ thể:

Ngày 06-02-2017 ông H1 chuyển nhượng cho anh D diện tích đất 04 m x 17 m, thửa 25, bản đồ 4, tại: Phường T, quận T, TP . Hồ Chí Minh với giá 1.292.000.000 đồng; anh D đặt cọc 900.000.000 đồng, thỏa thuận trong 06 tháng ông H1 phải hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu ông H1 không thực hiện thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc và được lập vi bằng số 162/VB-TPL ngày 06-02-2017, tại Văn phòng T1, TP . Hồ Chí Minh.

Do đất của ông H1 phát sinh tranh chấp nên chưa thực hiện đúng hợp đồng. Anh D2 đồng ý cho ông H1 trả lại tiền đặt cọc nhiều lần, nên ngày 03-01-2018 ông H1 chuyển khoản trả 150.000.000 đồng và tháng 02-2018 trả 100.000.000 đồng. Tiếp đó, anh D2 đề nghị ông H1 đưa giấy chứng nhận QSDĐ khác để làm tin. Do bà T là bạn ông H1 nên bà T cho ông H1 mượn Giấy chứng nhận QSDĐ đang tranh chấp này giao cho anh D2 giữ nhưng phải công chứng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08-02-2018 nêu trên. Anh Dũng viết giấy cam kết 03 tháng sau sẽ trả lại giấy tờ nhà, đất và bà T trả cho anh D2 1.800.000.000 đồng.

Nay bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08-02-2018. Bà T có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08-02-2018 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cập nhật, chỉnh lý biên động sang tên cho vợ chồng anh D2 đứng tên ngày 14-3-2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 và chị Nguyễn Thị Ngọc H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày:

Ngày 06-02-2017 ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh D2 diện tích đất 04 m x 17 m, thửa 25, tờ bản đồ số 4, tại quận T, TP Hồ Chí Minh giá 1.292.000.000 đồng và đặt cọc 900.000.000 đồng đúng như anh D2 và bà T đã trình bày.

Do không chuyển nhượng đất như thỏa thuận nên ông H1 xin trả cọc: Tháng 01-2018 trả 150.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản “gửi trả tiền đất

cho anh D2”; tháng 02-2018 trả 100.000.000 đồng và các tháng còn lại ông H1 trả tiền mặt là 100.000.000 đồng/tháng; nên tính đến tháng 8-2018 là ông H1 đã trả xong tiền cọc này.

Ngày 08-02-2018 anh D2 yêu cầu ông H1 giao cho anh D2 giấy đất khác để đảm bảo cho việc trả lại tiền đặt cọc này; nên ông H1 nhờ bà T cho mượn giấy chứng nhận QSDĐ tranh chấp này do bà T đứng tên để giao cho anh D2 giữ làm niềm tin, nhưng anh D2 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Nay ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D2. Ông H1 thống nhất với yêu cầu phản tố của bà T.

Tại bản tự khai ngày 18-7-2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng K trình bày:

Căn nhà đất tranh chấp do mẹ của anh là bà T tạo lập; gia đình anh hiện đang sinh sống trên đất này. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh D2. Anh thống nhất với yêu cầu phản tố của bà T.

Tại Văn bản số 30/CV-CC2 ngày 09-3-2021 người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Tây Ninh là ông Trần Hùng N trình bày:

Ngày 08-02-2018 Phòng C tỉnh Tây Ninh có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 162, quyền số 01TP/CC-SCC/GĐGD; tại thời điểm ký kết hợp đồng giao dịch công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, ý chí tự nguyện của cả 2 bên, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Phòng C tỉnh Tây Ninh chứng nhận hợp đồng nêu trên hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng và các văn bản luật khác liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trung K1 trình bày:

Ngày 08-02-2018 với vai trò là Công chứng viên, ông có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 162, quyền số 01TP/CC-SCC/GĐGD. Ông chứng nhận Hợp đồng này hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 03-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H đối với bà Nguyễn Lệ T, về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Buộc bà Nguyễn Lệ T và anh Nguyễn Hoàng K có nghĩa vụ giao cho anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 257,8 m², loại đất: ODT 100 m² và CLN 157,8 m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG997734, số vào sổ cấp GCN: CS02837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà T đứng tên ngày 13-02-2017 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

T, chi nhánh G cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên cho anh D và chị H đứng tên ngày 14-3-2018, đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 529 dài 26,23 m; Tây giáp thửa đất số 527 dài 20 m + 5,20 m + 0,42 m; Nam giáp đường bê tông dài 2,08 m + 7,93 m và Bắc giáp đường đất dài 5 m + 3,20 m + 1,80 m và các tài sản có trên đất gồm: 01 nhà tường có diện tích ngang 5 m x 20 m = 100 m², kết cấu: Móng bê tông cốt thép, nền gạch men, cửa kính, khung sắt, trần thạch cao, mái tol được xây dựng năm 2016; 01 mái che có diện tích 106,6 m², kết cấu: Khung sắt, mái tol, nền gạch nước; 01 hàng rào xây móng có diện tích 36,24 m x 02 = 72,48 m², kết cấu: Hàng rào lưới B40 xây móng cao 01 mét và công song sắt; 02 cây xoài 06 năm tuổi và 01 cây nhãn 06 năm tuổi.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T đối với anh D và chị H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh D và chị H đối với yêu cầu giải quyết phân hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 18-8-2022, bà Nguyễn Lệ T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Việt D, chị Vũ Thị Mỹ H; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 162, quyền số 01TP/CC-SCC/GĐGD ngày 08-02-2018, giữa anh Phạm Việt D, chị Vũ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Lệ T; hủy phần cập nhật, chỉnh lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG997734, số vào sổ cấp GCN: CS02837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà T đứng tên ngày 13-02-2017 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh G cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên cho anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H đứng tên ngày 14-3-2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Phan Thị Xuân U trình bày: bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Lệ T; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Lệ T nhận thấy:

Về tài sản tranh chấp: căn nhà và diện tích đất 257,8 m², loại đất: ODT 100 m² và CLN 157,8 m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG997734, số vào sổ cấp GCN: CS02837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà T đứng tên ngày 13-02-2017 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, chi nhánh G cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên cho anh D và chị H đứng tên ngày 14-3-2018.

Tổng trị giá QSDĐ và tài sản trên đất: 2.276.511.800 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập ngày 08-02-2018 giữa anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H với bà Nguyễn Lệ T, nhận thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Các bên đã tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai.

Về nội dung của hợp đồng: Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng anh D; xét thấy, ngày 08-02-2018 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho vợ chồng anh D, chị H và được Phòng C tỉnh Tây Ninh công chứng số 162, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T cho rằng việc bà T ký chuyển nhượng đất này là giả tạo nhằm bảo đảm làm tin cho ông H1 trả lại tiền cọc chuyển nhượng đất cho anh D đối với phần đất khác tại TP Hồ Chí Minh, nhưng bà T, ông H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này; đồng thời, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có mối liên quan giữa hai hợp đồng chuyển nhượng này.

Ngoài ra, theo “Giấy thỏa thuận” ghi ngày 08-02-2018 thể hiện: tại thời điểm tháng 02 năm 2018, giá chuyển nhượng nhà, đất trị giá khoảng 1.600.000.000 đồng; xét thấy là phù hợp với định giá tài sản nhà, đất tranh chấp năm 2022 là 2.276.511.800 đồng.

Căn cứ “Giấy thỏa thuận” ghi ngày 08-02-2018 thể hiện anh D cam kết với bà T trong vòng 03 tháng, kể từ ngày 08-02-2018 (tức là ngày ký chuyển nhượng) nếu bà T hoàn trả đủ số tiền 1.800.000.000 đồng thì anh D sẽ trả lại giấy tờ nhà, đất cho bà T; nhận thấy, chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng anh D, chị H đồng ý cho bà T chuộc lại nhà, đất này trong thời hạn 03 tháng, với số tiền 1.800.000.000 đồng, nhưng đến nay đã quá thời hạn này nhưng bà T vẫn không thực hiện. Chị D1 trình bày, việc cam kết 3 tháng cho chị T mua lại nhà nhưng không thực hiện nên sau 3 tháng bà T không giao nhà và đã phát sinh tranh chấp đến nay. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này.

Tại phiên tòa, bà Thủy cung c giấy cam kết giữa bà T với ông Nguyễn Văn H1 về việc bà T cho ông H1 mượn giấy chứng nhận QSDĐ để ông H1 giao cho ông D làm tin cho ông H1 trả tiền cọc cho ông D. Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm đến trước khi phiên họp công khai chứng cứ tại cấp sơ thẩm, bà T không xuất trình chứng cứ này. Mặt khác, bà T và ông H1 có mối quan hệ quen biết nhau và là đương sự trong cùng vụ án này; do đó chứng cứ này chưa đảm bảo tính khách quan.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Lệ T; không chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T nên bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Lệ T.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 70/2022/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 26, 147, 157, 165, 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 122, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H đối với bị đơn bà Nguyễn Lệ T, về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Buộc bà Nguyễn Lệ T và anh Nguyễn Hoàng K có nghĩa vụ giao cho anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 257,8 m², loại đất: ODT 100 m² và CLN 157,8 m², thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG997734, số vào sổ cấp GCN: CS02837 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Lệ T đứng tên ngày 13-02-2017 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh G cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên cho anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H đứng tên ngày 14-3-2018; đất có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 529 dài 26,23 m; Tây giáp thửa đất số 527 dài 20 m + 5,20 m + 0,42 m; Nam giáp đường bê tông dài 2,08 m + 7,93 m và Bắc giáp đường đất dài 5 m + 3,20 m + 1,80 m và các tài sản có trên đất gồm: 01 căn nhà

tường có diện tích ngang $5\text{ m} \times 20\text{ m} = 100\text{ m}^2$, kết cấu: Móng bê tông cốt thép, nền gạch men, cửa kính, khung sắt, trần thạch cao, mái tol được xây dựng năm 2016; 01 mái che có diện tích $106,6\text{ m}^2$, kết cấu: Khung sắt, mái tol, nền gạch nước; 01 hàng rào xây móng có diện tích $36,24\text{ m} \times 02 = 72,48\text{ m}^2$, kết cấu: Hàng rào lưới B40 xây móng cao 01 mét và cổng song sắt; 02 cây xoài 06 năm tuổi và 01 cây nhãn 06 năm tuổi.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Lệ T đối với anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H, về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh D và chị H đối với yêu cầu giải quyết phân hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Lệ T phải chịu số tiền 6.000.000 (*Sáu triệu*) đồng. Ghi nhận anh D và chị H đã nộp số tiền tạm ứng xong nên buộc bà T có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để hoàn trả lại cho anh D và chị H.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Nguyễn Lệ T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0012803 ngày 04-3-2021. Bà T được hoàn trả lại số tiền là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

9.2. Anh Phạm Việt D và chị Vũ Thị Mỹ H không phải chịu tiền án phí nên hoàn trả lại cho anh D và chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu số 0012630 ngày 10-12-2020 và 41.932.800 (*Bốn mươi một triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm*) đồng theo biên lai thu số 0024413 ngày 07-6-2022.

Tất cả các biên lai thu trên đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Lệ T phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0024596 ngày 22-8-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- 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****Nguyễn Quốc Tuấn**