

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 208/2024/DS-PT

Ngày: 08-5-2024

V/v 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 Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

- Ông Phạm Văn Diệp;
- Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2024/QĐ-PT, ngày 26 tháng 3 năm 2024 và Thông báo hoãn ngày xét xử số 53/TB-TA ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Á, sinh năm 1970; cư trú tại: Số A, tổ A, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Á: Ông Huỳnh Tiên T, sinh năm 1985; cư trú tại: Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trương Thị Hồng L, sinh năm 1974; cư trú tại: Số A, đường H, Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Số B N, phường N, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1979; cư trú tại: Số A, đường N, Khu phố F, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Bà Võ Thị A, sinh năm 1947; cư trú tại: Số A, tổ A, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.3. Anh Lê Hoàng T1, sinh năm 1996; cư trú tại: ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị Hồng L, là bị đơn; bà Trần Thị Lệ H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 7 năm 2023 của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Tiến T trình bày: Do có mối quan hệ quen biết, nên ngày 20-12-2019 bà Võ Thị Á có vay của bà Trương Thị Hồng L số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng nhưng bà L không đồng ý làm giấy nợ mà yêu cầu bà Á làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) bà L mới đồng ý cho vay, do đó bà Á ký HĐCN QSDĐ thửa số 334, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,60 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh cho bà L đứng tên. Số tiền vay 50.000.000 đồng, bà L khấu trừ 20.000.000 đồng mà con bà Á đang nợ bà L; chi phí làm hợp đồng 3.000.000 đồng, bà L trừ vào tiền vay của bà Á, thực tế bà Á nhận được tiền vay của bà L 27.000.000 đồng. Tháng 3-2021, bà L gặp bà Á và thỏa thuận miệng cho bà Á chuộc lại đất với giá 92.000.000 đồng, bà Á đồng ý. Ngày 25-3-2021, bà Á trả được 40.000.000 đồng và ngày 09-02-2022 âm lịch bà Á tiếp tục trả cho bà L 20.000.000 đồng, giấy nhận tiền do bà L viết và ký nhận với bà Á. Ngày 19-4-2022 âm lịch bà Á trả tiếp cho bà L 20.000.000 đồng thông qua ông Lê Văn H1 là lái xe của bà L ký nhận vào giấy bà L trước đây ký nhận với bà Á. Sau khi bà Á trả được 80.000.000 đồng, thì bà L yêu cầu tăng số tiền cho chuộc đất lên 190.000.000 đồng nên bà Á không đồng ý. Do tranh chấp số tiền chuộc đất nên bà L cho rằng, bà Á đã chuyển nhượng đất cho bà xong và yêu cầu bà Á di dời đi nơi khác sinh sống, trả đất cho bà L. Sau đó, bà Á biết là phần đất của bà, bị bà L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Lệ H và bà H tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh Lê Hoàng T1.

Bà Á khởi kiện yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa bà với bà L; hủy HĐCN QSDĐ giữa bà L với bà Trần Thị Lệ H và hủy HĐCN QSDĐ giữa bà H với anh Lê Hoàng T1; yêu cầu được lấy lại nhà và diện tích đất 99,60 m², tọa lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Đối với số tiền vay, người đại diện hợp pháp của bà Á đồng ý trả số tiền vay 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20-12-2019 cho đến khi trả hết nợ, khấu trừ khoản tiền 80.000.000 đồng mà bà Á đã trả cho bà L.

Bị đơn bà Trương Thị Hồng L trình bày: Bà có quen biết bà Á thông qua mối quan hệ với chị L1 con của bà Á. Ngày 20-12-2019, bà và bà Á có ký HĐCN QSDĐ diện tích như bà Á trình bày, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà Á tại phòng công chứng và có làm biên nhận bà Á giữ, nhưng trên hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Sau đó, bà đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác, hiện tại do bà H đứng tên chủ sử dụng đất; bà H có chuyển nhượng diện tích đất trên cho ai bà không biết.

Bà thừa nhận có nhận của bà Á trả số tiền 60.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 25-3-2021, trả số tiền 40.000.000 đồng; ngày 09-02-2022 trả số tiền 20.000.000 đồng, nhưng số tiền này bà Á trả nợ thay cho chị L1, con gái của chị Á. Đối với số tiền 20.000.000 đồng bà Á khai trả cho bà thông qua ông H1 ngày 19-4-2022 bà không biết và không nhận số tiền này. Bà không cho bà Á vay tiền; không có thỏa thuận cho chuộc lại đất như bà Á trình bày; giữa bà và bà Á chỉ thỏa thuận CN QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Á.

Ngày 21-6-2022, bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H với giá 500.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất cho bà H, thì cụ A mẹ của bà Á vẫn đang sinh sống trên đất, bà H biết việc này nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà Á về việc hủy HĐCN QSDĐ giữa bà với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cụ Võ Thị A trình bày: Cụ là mẹ đẻ của bà Võ Thị Ánh . Cụ có phần đất và căn nhà xây trên đất từ năm 2000, năm 2017 cụ tặng cho bà Á nhà, đất trên nhưng cụ vẫn chung sống cùng bà Á tại nhà, đất này từ năm 2000 cho đến nay; ngoài căn nhà sinh sống này, cụ không còn nơi ở nào khác. Việc tranh chấp giữa con bà với bà L, bà H cụ không có ý kiến, mà do bà Á quyết định.

Bà Trần Thị Lệ H trình bày: Ngày 21-6-2022, bà có nhận chuyển nhượng của bà L phần đất có diện tích 99,60 m², tại thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 500.000.000 đồng và được cấp GCN QSDĐ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất, bà có biết trên đất có người đang sinh sống nhưng bà L nói cho ở nhờ, khi nào bà có nhu cầu sử dụng đất thì

người đó dọn đi. Ngày 12-7-2023, bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Lê Hoàng T1 với giá 450.000.000 đồng, anh T1 đã thanh toán đủ số tiền cho bà và bà giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho anh T1. Diện tích bà nhận chuyển nhượng của bà L và đã chuyển nhượng lại cho anh T1 là hợp pháp, đúng pháp luật, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Á. Trường hợp nếu Tòa án hủy các HĐCN QSDĐ thì yêu cầu bà L trả lại cho số tiền 500.000.000 đồng chuyển nhượng đất và trả thêm 500.000.000 đồng như bà L đã cam kết.

Anh Lê Hoàng T1 trình bày: Ngày 12-7-2023, anh có nhận chuyển nhượng của bà H diện tích 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 450.000.000 đồng. Việc anh nhận chuyển nhượng đất với bà H là hợp pháp, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 12 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 100 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Á đối với bà Trương Thị Hồng L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Á với bà Trương Thị Hồng L được công chứng ngày 20-12-2019 đối với phần đất có diện tích 99,60 m², thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Hồng L với bà Trần Thị Lệ H được công chứng ngày 21-6-2022 đối với phần đất có diện tích 99,60 m², thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lệ H với anh Lê Hoàng T1 được công chứng ngày 12-7-2023 đối với phần đất có diện tích 99,60 m², thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Bà Võ Thị Á được quyền quản lý, sử dụng diện tích 99,60 m², thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 261, dài 16,5m; Tây giáp thửa số 395, dài 16,7m; Nam giáp thửa số 58, dài 06m; Bắc giáp thửa số 330, dài 06m.

Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

- Buộc bà Trương Thị Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Lệ H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Hoàng T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc bà Võ Thị Á có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị Hồng L số tiền nợ lãi 30.750.000 đồng (ba mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

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

Ngày 04-01-2024, bà Trương Thị Hồng L kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh công nhận HĐCN QSDĐ giữa bà với bà Võ Thị Á vì đất được cấp giấy cho bà diện tích 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; công nhận HĐCN QSDĐ giữa bà với bà Trần Thị Lệ H đối với diện tích đất, số thửa, số tờ bản đồ và tọa lạc như trên. Buộc bà Á giao đất cho bà H theo quy định của pháp luật.

Ngày 22-01-2024, bà Trần Thị Lệ H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: HĐCN QSDĐ giữa bà Á và bà L, được công chứng đảm bảo quy định của pháp luật, theo đó bà Á chuyển nhượng cho bà L diện tích 99,6m², thửa số 334, tờ bản đồ 34 tọa lạc ấp T, xã T, thị xã H với giá 20.000.000 đồng, thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế nhà, đất chuyển nhượng; bà L cho rằng giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trên đất có căn nhà do bà Võ Thị Á (mẹ ruột bà Á) đang sinh sống nhưng hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà trên đất và từ khi chuyển nhượng đến nay bà Á vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất này. Như vậy, thực tế việc chuyển nhượng đất giữa bà Á, bà L đến nay chưa thực hiện được, do đối tượng nhà, đất chưa chuyển giao.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng bà L đã nhận của bà Á và cho rằng, bà Á trả nợ thay con gái là chị L1, nhưng biên nhận tiền không thể hiện bà Á trả nợ thay. Do đó, bà Á trình bày số tiền 60.000.000 đồng bà L nhận là tiền bà trả cho số tiền vay 50.000.000 đồng để chuộc lại đất là có căn cứ. Cấp sơ thẩm tuyên HĐCN QSDĐ ngày 20-12-2019 giữa bà Á và bà L vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ nên bà L kháng cáo yêu cầu công nhận HĐCN diện tích đất trên là không có cơ sở.

Đối với HĐCN QSDĐ ngày 21-6-2022 giữa bà L và bà H và bà H với anh Lê Hoàng T1 đảm bảo trình tự thủ tục, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng bà A là mẹ của bà Á vẫn là người sinh sống ổn định nhà, đất này, do đó bà H không được xem là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Bản án sơ thẩm tuyên HĐCN QSDĐ giữa bà L và bà H vô hiệu và buộc bà L trả cho bà H số tiền đã nhận 500.000.000 đồng là có căn cứ, bà H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có cơ sở. Đối với HĐCNQSDĐ ngày 12-7-2023 giữa bà H và anh T1. Nhận thấy, tại phiên tòa bà H cung cấp chứng cứ giữa hai bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã trả lại cho anh T1 số tiền đã nhận 450.000.000 đồng nên ghi nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L và kháng cáo của bà H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về tố tụng: Bà Trương Thị Hồng L, bà Trần Thị Lệ H kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà Võ Thị Á có phần đất thừa số 334, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,60 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (viết Sở TN&MT) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (viết GCN QSDĐ) số vào sổ CS 06583 ngày 21-02-2017 cho bà Á đứng tên. Ngày 20-12-2019, bà Á ký HĐCN QSDĐ diện tích trên cho bà Trương Thị Hồng L với giá 20.000.000 đồng; HĐCN QSDĐ được Văn phòng C chứng nhận số 11482, quyền số 34 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2019, nhưng bà Á cho rằng chỉ vay số tiền 50.000.000 đồng, không phải chuyển nhượng đất như bà L trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 16-6-2020 bà L được Sở TN&MT cấp GCN QSDĐ, đến ngày 21-6-2022 bà L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Lệ H với giá 500.000.000 đồng

và ngày 12-7-2023, bà H tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho anh Lê Hoàng T1 với giá 450.000.000 đồng, anh T1 chưa được cấp GCN QSDĐ.

[3] Xét khởi kiện của bà Á yêu cầu tuyên bố các HĐCN QSDĐ thửa số 334, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,60 m² vô hiệu thấy rằng:

[3.1] Thửa đất số 334, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,60 m² có nguồn gốc của cụ Võ Thị A là mẹ đẻ của bà Á tặng cho, nhưng trên phần đất này trước khi chuyển nhượng có 01 căn nhà tình thương được Nhà nước xây dựng cho cụ A và từ trước đến nay cụ A sinh sống tại nhà, đất này. Tại khoản 1 Điều 3 của HĐCN QSDĐ thỏa thuận: Bên A (bà Á) giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (bà L) vào thời điểm ngay sau khi Hợp đồng này được Công chứng viên ký tên và đóng dấu. Thực tế, sau khi HĐCN QSDĐ được công chứng và đến khi bà L được cấp GCN QSDĐ thì nhà, đất này đến nay vẫn do bà Á, cụ A là người quản lý, sử dụng.

[3.2] Giữa bà L, bà Á khai không thống nhất nhau về giá chuyển nhượng đất, bà L khai nhận chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng, nhưng tại HĐCN QSDĐ giữa hai bên giá chuyển nhượng chỉ thể hiện 20.000.000 đồng, bà L không xuất trình được chứng cứ cho lời trình bày của mình. Việc bà Á trình bày chỉ vay tiền, nhưng làm HĐCN QSDĐ là có căn cứ, vì sau khi làm thủ tục chuyển nhượng đất, bà Á có trả tiền vay, nên bà L viết giấy nhận số tiền 60.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 25-3-2021, tại giấy “Biên nhận” tiền bà L viết: “Tôi tên Trương Thị Hồng L... có nhận của chị Á 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng)”; cùng giấy “Biên nhận” này, ngày 09-02-2022 bà L tiếp tục ký nhận của bà Á 20.000.000 đồng. Bà L thừa nhận có nhận của bà Á số tiền 60.000.000 đồng, nhưng trả nợ thay cho chị Nguyễn Thị Hồng L2 con của bà Á là không có cơ sở, vì giấy biên nhận do bà L viết, không có nội dung nào thể hiện bà Á trả nợ thay cho chị L2; tại phiên tòa phúc thẩm, bà L khai khi trả số tiền 60.000.000 đồng có chị L2 đi cùng bà Á, vậy tại sao bà L không viết giấy nhận tiền của chị L2 trả cho bà mà viết giấy nhận tiền của bà Á. Bà Á, chị L2 không thừa nhận lời trình bày của bà L, đồng thời chị L2 cho rằng có vay tiền của bà L, nhưng chị vay trả góp, không phải trả một lần và chị không còn nợ tiền bà L số tiền nào.

[3.3] Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định, ngày 20-12-2019 bà Á có vay của bà L số tiền 50.000.000 đồng, nhưng bà L không đồng ý viết giấy nợ mà buộc bà Á ký HĐCN QSDĐ thửa số 334, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,60 m² với giá 20.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế, do đó HĐCN QSDĐ diện tích trên là không có thật, mục đích để nhằm che đậy hợp đồng vay nên bị vô hiệu. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, ngày 21-6-2022 bà L ký HĐCN QSDĐ lại cho bà Trần Thị Lệ H với giá 500.000.000 đồng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh H3 đăng ký biến động GCN QSDĐ

ngày 05-7-2022 cho bà H đứng tên. Ngày 12-7-2023, bà H tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh Lê Hoàng T1 với giá 450.000.000 đồng, nhưng anh T1 chưa được GCN QSDĐ do đất bị tranh chấp; quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhận chuyển nhượng đất không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do HĐCN QSDĐ giữa bà Á với bà L vô hiệu, nên các HĐCN QSDĐ giữa bà L với bà H và giữa bà H với anh T1 cũng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Á, tuyên bố các HĐCN QSDĐ diện tích 99,60 m² vô hiệu và buộc bà Á trả tiền vay, tiền lãi cho bà L theo quy định của pháp luật và buộc bà L, bà H trả lại số tiền đã nhận về chuyển nhượng đất là có căn cứ.

[3.4] Trong thời gian xét xử phúc thẩm, ngày 06-5-2024 bà H đã nộp cho Tòa án biên bản thanh lý hủy HĐCN QSDĐ giữa bà với anh T1; biên bản giao nhận lại GCN QSDĐ cho bà H và bà H trả lại cho anh T1 số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng, theo giấy “Biên nhận” anh T1 ký ngày 22-01-2024.

[4] Bà L, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, bà H là có căn cứ, nên chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Á, nên bà L phải chịu số tiền 12.163.000 đồng. Ghi nhận bà Á đã nộp và thanh toán xong, nên bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà Á số tiền trên.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí sơ thẩm: Tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định: “ *a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch*”. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Á, tuyên bố các HĐCN QSDĐ giữa bà Á, bà L và giữa bà L, bà H vô hiệu và giữa bà H với anh T1 vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng tuyên bà L, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng với quy định trên.

[6.2] Về án phí phúc thẩm: Đối với người kháng cáo không được chấp nhận, thì phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 122, 124, 132, 407, 500 của Bộ luật Dân sự, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 105 của Luật Đất đai; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, 29 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Hồng L; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Lệ H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 12 năm 2023, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh về án phí.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Á về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trương Thị Hồng L.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Á với bà Trương Thị Hồng L đối với diện tích đất 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 11482, quyền số 34 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2019 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Hồng L với bà Trần Thị Lệ H đối với diện tích đất 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C1 chứng nhận số 6555, quyền số 14/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-6-2022 vô hiệu.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Lệ H với anh Lê Hoàng T1 đối với diện tích đất 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C2 chứng nhận số 6834, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-7-2023 vô hiệu.

3. Bà Võ Thị Á tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau: Đông giáp thửa số 261, dài 16,50 m; Tây giáp thửa số 395, dài 16,70 m; Nam giáp thửa số 58, dài 06 m; Bắc giáp thửa số 330, dài 06 m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:

CS12864 ngày 16-6-2020, được Sở T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trương Thị Hồng L đứng tên và cập nhật chuyển nhượng ngày 05-7-2022 cho bà Trần Thị Lệ H đứng tên để cấp lại cho bà Võ Thị Á đứng tên diện tích 99,60 m², thửa số 334, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh theo quyết định của bản án này.

4. Buộc bà Trương Thị Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Lệ H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

5. Ghi nhận bà Trần Thị Lệ H đã trả lại cho anh Lê Hoàng T1 số tiền chuyển nhượng đất 450.000.000 đồng (bốn trăm, năm mươi triệu đồng) ngày 22-01-2024.

6. Buộc bà Võ Thị Á có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Hồng L số tiền 30.750.000 đồng (ba mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Hồng L có nghĩa vụ nộp số tiền 12.163.000 đồng (mười hai triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn đồng) để trả lại cho bà Võ Thị Anh .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền mà mỗi người phải thi hành, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí:

8.1. Bà Võ Thị Á phải chịu 1.537.500 đồng (một triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Á đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021191 ngày 21-12-2022 và biên lai thu số 0021720 ngày 21-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; bà Á còn phải nộp số tiền 937.500 đồng (chín trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

8.2. Bà Trương Thị Hồng L phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Bà Trần Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.3. Bà Trương Thị Hồng L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà L đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0010792 ngày 11-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT; bà L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

8.4. Bà Trần Thị Lê H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H2 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0010819 ngày 22-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT; bà H2 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

9. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã HT;
- CCTHADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ