

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 49/2023/DS-PT
Ngày: 20 - 02- 2023
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 Phạm Văn Tâm.

- Các Thẩm phán: ông Hà Chí Quốc; bà Dương Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích - 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.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2022/TLPT-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2022, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 461/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Ng đơn: anh Đỗ Minh Ng, sinh năm 1982, chị Trần Thị Thu L, sinh năm 1982, địa chỉ: Số A, Quốc lộ 22, khu phố LT, phường TB, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Diệp Văn Cường, sinh năm 1987, địa chỉ: Số 56, đường số 24 Bời Lời, khu phố Ninh Trung, phường Ninh S, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16-5-2020); có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn NGH, sinh năm 1968, bà Lê Thị Th, sinh năm 1969, địa chỉ: Số X, Tổ 4, ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn NGH: ông Đinh Thái Hoàng – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Chị Hồ Ngọc H, sinh năm 1989, anh Nguyễn Thanh D, sinh năm 1985; địa chỉ: Số X, Tổ 4, ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; (chị H có mặt, anh D vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1943, bà Võ Thị Kh, sinh năm 1950, địa chỉ: Tổ 4, ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Ông Lâm Vĩnh H, sinh năm 1967, bà Trần Thị L, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp BĐ, xã TĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Trần Thu Th, sinh năm 1984, địa chỉ: Số Z, Tổ 38, khu phố X, Cách Mạng Tháng Tám, phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng Nghiễm, chức vụ: Trưởng phòng, địa chỉ: Số 297, khu phố Rạch S, thị trấn Gò Dầu, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn NGH – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06-3-2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ng đơn anh Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L và người đại diện theo ủy quyền của Ng đơn là anh Diệp Văn Cường trình bày:

Ngày 21-02-2019, ông Nguyễn Văn NGH cùng vợ là bà Lê Thị Th có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐCNQSDĐ) cho anh Đỗ Minh Ng cùng vợ là chị Trần Thị Thu L với diện tích đất 201,9 m², thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà tường có trên đất với giá thực tế 600.000.000 đồng, nhưng hợp đồng ghi với giá là 100.000.000 đồng theo đề nghị của vợ chồng ông NGH nhằm mục đích giảm tiền thuế do vợ chồng ông NGH phải chịu.

Vợ chồng anh Ng đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông NGH tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh và có làm giấy tay giao nhận tiền nhưng hiện nay chị L đã làm thất lạc. Vợ chồng anh Ng đã làm thủ tục đăng ký và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện Gò Dầu cập nhật chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) chuyển nhượng cho vợ chồng anh Ng đứng tên ngày 25-11-2019. Sau đó, vợ chồng ông NGH xin lưu cư trên đất này trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày ký chuyển nhượng để tìm chỗ ở khác nhưng cho đến nay vẫn không bàn giao nhà, đất.

Nay anh Ng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông NGH có nghĩa vụ di dời các tài sản để giao cho vợ chồng anh Ng được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 201,9 m² (đo đạc thực tế là 203,3 m²) cùng 01 căn nhà tường có trên đất, anh Ng đồng ý thanh toán lại giá trị các tài sản có trên đất phát sinh sau

ngày ký chuyển nhượng với số tiền do các bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho chị Thanh diện tích đất 6,2 m², thuộc 01 phần thửa đất số 902, tờ bản đồ số 15 vì hiện trạng đất anh mua lấn qua ranh đất chị Thanh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn NGH trình bày:

Vào khoảng tháng 8-2018, ông cùng vợ là bà Lê Thị Th có ký HĐCNQSDĐ cho ông Trần Ngọc S (tự 5 Heo) với mục đích nhằm để đảm bảo làm niềm tin cho việc anh Nguyễn Thanh D cùng vợ là chị Hồ Ngọc H (do anh D là cháu ruột của ông) vay tiền của ông S. Đến ngày 21-02-2019, vợ chồng chị H có vay của vợ chồng anh Ng với mức lãi suất thấp hơn lãi suất vay của ông S nên vợ chồng chị H nhờ vợ chồng ông ký hủy bỏ HĐCNQSDĐ với ông S. Đồng thời, vợ chồng ông chuyển sang ký HĐCNQSDĐ cho vợ chồng anh Ng mục đích để đảm bảo làm niềm tin cho việc vay tiền này của vợ chồng chị H. Vợ chồng ông không biết cụ thể việc vợ chồng chị H vay tiền của ông S, vợ chồng anh Ng bao nhiêu. Vợ chồng ông không có nhận số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và cũng không xin lưu cư trong thời hạn 06 tháng như Ng đơn đã trình bày.

Nay vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh Ng vô hiệu. Ông không đồng ý bồi thường số tiền 900.000.000 đồng như vợ chồng anh Ng yêu cầu, vì vợ chồng ông không có bán đất, ông đồng ý trả lại cho chị Th diện tích đất 6,2 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 902, tờ bản đồ số 15 vì đất ông có lấn ranh đất của chị Th.

Bị đơn bà Lê Thị Th trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn NGH nên bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông NGH. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Ngọc H trình bày:

Khoảng tháng 8-2018, chị cùng chồng là anh D có vay của ông Trần Ngọc S (tự 5 Heo) với số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất mỗi tháng là 1.000.000 đồng tiền gốc phải đóng 60.000 đồng tiền lãi và vợ chồng chị có nhờ vợ chồng ông NGH ký HĐCNQSDĐ (đang tranh chấp nói trên) để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng chị. Sau đó, chị thấy chị L cho vay với lãi suất mỗi tháng là 1.000.000 đồng tiền vay gốc phải đóng 50.000 đồng tiền lãi thấp hơn lãi suất mà ông S cho vay nên vợ chồng chị mới chọn vay của vợ chồng anh Ng, chị L với số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng chị có nhờ vợ chồng ông NGH ký hủy bỏ HĐCNQSDĐ với ông S mà chuyển sang ký HĐCNQSDĐ cho vợ chồng anh Ng, chị L vào cùng ngày 21-02-2019 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh.

Ngày 21-02-2019, tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh chị L có đưa cho ông S nhận số tiền 224.000.000 đồng là tiền nợ cả gốc, lãi mà vợ chồng chị nợ của ông S và chị L giao số tiền vay còn lại là 46.000.000 đồng cho vợ chồng

chị nhận. Khi vay tiền, giao nhận tiền của ông S và vợ chồng anh Ng thì hai bên chỉ có làm HĐCNQSDĐ, không có làm giấy tay vay tiền và hàng tháng vợ chồng chị đóng lãi cho ông S và vợ chồng anh Ng thì không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến. Mục đích vợ chồng chị vay tiền của ông S và vợ chồng anh Ng là để làm ăn và chơi hụi, vợ chồng chị có đóng lãi cho vợ chồng anh Ng được vài tháng và ngưng không đóng lãi tiếp tục nên vợ chồng anh Ng chị L khởi kiện ông NGH.

Nay chị thống nhất với yêu cầu phản tố của ông NGH, bà Th. Vợ chồng chị đồng ý trả lại cho vợ chồng anh Ng số tiền vay gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật kể từ ngày vay là ngày 21-02-2019 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án và xin được trả góp hàng tháng là 3.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh D trình bày:

Anh là chồng của chị Hồ Ngọc H, anh thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chị H. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị Kh trình bày:

Ông cùng vợ là bà Võ Thị Kh có đứng tên đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và sau đó vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Dân 01 phần đất nằm trong tổng diện tích của thửa đất như trên, thửa đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh D là thửa đất số 994 và thửa đất này của vợ chồng ông giáp ranh với đất của vợ chồng ông NGH có hàng rào lưới B40 làm ranh của hai bên do vợ chồng ông tự xây dựng.

Nay vợ chồng ông NGH đang sử dụng lấn ranh diện tích đất là 10,6 m² của vợ chồng ông thì vợ chồng ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất của hai bên và không yêu cầu giải quyết diện tích đất này. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Ông Lâm Vĩnh H, bà Trần Thị L trình bày:

Ông cùng vợ là bà Trần Thị L có đứng tên đối với thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và thửa đất này giáp ranh với đất của vợ chồng ông NGH có 01 bức tường do chủ sử dụng đất trước đây tự xây dựng. Tuy nhiên, từ bức tường này đến đất của vợ chồng ông NGH còn có 01 phần đất trống còn lại thuộc thửa đất của vợ chồng ông với diện tích 11 m² là đất của vợ chồng ông được cấp giấy.

Nay vợ chồng ông NGH đang sử dụng lấn ranh diện tích đất 11 m² của vợ chồng ông thì vợ chồng ông yêu cầu giữ nguyên diện tích đất của vợ chồng ông được cấp và không yêu cầu giải quyết diện tích đất này. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Chị Nguyễn Trần Thu Th trình bày:

Ngày 19-10-2018, mẹ chị là bà Trần Thị X có tặng cho riêng chị đôi với phần đất có diện tích 424,9 m², thuộc thửa đất số 902, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 20-11-2018, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay qua thẩm định đất chị bị anh Ng (chủ sử dụng đất mua của ông NGH) lấn ranh diện tích 6,2 m².

Nay chị yêu cầu vợ chồng anh Ng là người đang đứng tên đất và vợ chồng ông NGH là người đang sử dụng đất của chị phải trả lại cho chị diện tích đất 6,2 m² như trên. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với anh Ng, chị L về tranh chấp diện tích đất 6,2 m² như trên.

Ông Trần Hùng Nghiễm đại diện Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh trình bày:

Vào ngày 21-02-2019, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh có chứng nhận HĐCNQSDĐ số 958, quyền số 03TP/CC-SCC/GĐGD, tại thời điểm ký kết hợp đồng giao dịch công chứng, những người ký kết giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, ý chí tự nguyện của cả 02 bên, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Phòng Công chứng số 2 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. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

** Tại Bản án sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 24-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ng và chị L đối với bị đơn ông NGH và bà Th. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 958, quyền số 03 ngày 21-02-2019 do Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh chứng nhận vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Ng và chị L yêu cầu ông NGH và bà Th phải trả số tiền 720.000.000 đồng.

Buộc anh Ng và chị L phải trả lại cho ông NGH và bà Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại Bản án phúc thẩm số 69/2021/DS-PT ngày 31-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 24-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định.*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Minh Ng và chị Trần Thị Thu L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th có nghĩa vụ giao cho anh Đỗ Minh Ng và chị Trần Thị Thu L được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 203,3 m², loại đất: ONT 50 m² và CLN 153,3 m², thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông NGH đối với anh Ng và chị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2019 vô hiệu.

- Anh Ng và chị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông NGH và bà Th giá trị các tài sản có trên đất phát sinh sau ngày chuyển nhượng với số tiền là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Trần Thu Th về việc yêu cầu anh Ng và chị L phải trả lại quyền sử dụng đất:

Buộc anh Ng và chị L có nghĩa vụ trả cho chị Thanh phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 6,2 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 902, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị Kh không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 10,6 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 192 (nay là thửa đất số 994), tờ bản đồ số 15 và ông Lâm Vĩnh H, bà Trần Thị L không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 11 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 15, đất đều tọa lạc tại: Ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh mà ông NGH, bà Th đang sử dụng.

* Ngày 10-10-2022, bị đơn Nguyễn Văn NGH kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn NGH trình bày: giữ Ng yêu cầu kháng cáo.

- Anh Diệp Văn Cường là người đại diện của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*** Phần tranh luận:**

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn NGH là Luật sư Đinh Thái Hoàng trình bày:*

+ Không có cơ sở chứng minh HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông NGH với vợ chồng anh Ng giá tiền bao nhiêu.

+ Trong hợp đồng không có thỏa thuận việc bán nhà trên đất và anh Ng cũng không có chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng luôn căn nhà này.

+ Hợp đồng chuyển nhượng ký vào ngày 28-8-2018 giữa vợ chồng ông NGH với ông S ghi giá 130.000.000 đồng thì không lý do gì ông NGH lại hủy bỏ và ký lại với anh Ng, chị L giá 100.000.000 đồng.

+ Hiện bị đơn vẫn còn quản lý nhà đất này và cũng không có chứng cứ bị đơn xin lưu cư.

+ Nguyên đơn không có chứng cứ giao tiền, nhận chuyển nhượng nhà đất này và các bên chưa thực hiện nghĩa vụ với nhau.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 407, 408 của Bộ luật dân sự; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông NGH; sửa án sơ thẩm, tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông NGH với vợ chồng anh Ng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Cường (đại diện nguyên đơn) trình bày:

+ Bị đơn thừa nhận có ký HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh Ng và nhận thức được hậu quả của việc ký hợp đồng và trước khi bán đất cho anh Ng thì ông NGH bà Th đã bán đất này cho ông S nên không thể nói rằng HĐCNQSDĐ này là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay.

+ Các bên tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, không bị ép buộc, đe dọa.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông NGH; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* 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:

+ Ông NGH kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

+ Chị Th có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện diện tích 6,2 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 902, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh được anh Cường (đại diện nguyên đơn) và ông NGH, bà Th (bị đơn) đồng ý.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Trần Thu Th đối với anh Đỗ Minh Ng và chị Trần Thị Thu L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông NGH kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[1.3] Cấp sơ thẩm đưa ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị Kh, ông Lâm Vĩnh H, bà Trần Thị L, chị Nguyễn Trần Thu Th tham gia tố tụng tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự vì những người này là chủ giáp ranh đất tranh chấp, nếu có tranh chấp quyền sử dụng đất thì giải quyết bằng vụ án khác sau khi đã được hòa giải cơ sở theo quy định của pháp luật.

[1.4] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Trần Thu Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với anh Ng, chị L về tranh chấp diện tích đất 6,2 m² thuộc 01 phần của thửa đất số 902 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: Ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, được anh Cường (đại diện nguyên đơn) và ông NGH, bà Th (bị đơn) đồng ý. Căn cứ Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của chị Thanh.

[2] Về nội dung: vợ chồng anh Ng, chị L khởi kiện vợ chồng ông NGH, bà Th yêu cầu thực hiện HĐCNQSDĐ ký ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng anh với vợ ông NGH đối với diện tích đất 201,9 m² (đo đạc thực tế là 203,3 m²), thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Ông NGH thừa nhận vợ chồng ông có ký HĐCNQSDĐ với vợ chồng anh Ng nhưng hợp đồng này là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh D, chị H với vợ chồng anh Ng. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Ng và phản tố yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2019 giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh Ng vô hiệu.

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

[3.1] Qua đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện như sau:

- Phần đất tranh chấp thửa cũ 903 (thửa mới 1115) tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, có diện tích thực tế là 203,3 m², loại đất: ONT 50 m² và CLN 153,3 m², đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông NGH đứng tên và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Gò Dầu cập nhật chỉnh lý, biến động sang tên cho vợ chồng anh Ng ngày 25-11-2019. Các tài sản có trên đất gồm: 01 Nhà tường cấp 4 có diện tích 38 m², nhà bếp có diện tích 13,6 m² và công trình phụ, cây lâu năm trên đất. Các đương sự thống nhất thỏa thuận:

- Đối với đất, nhà tường và mái che phía trước nhà tường tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng ngày 21-02-2019 có giá là 600.000.000 đồng và tại thời điểm định giá ngày 08-9-2022 có giá là 900.000.000 đồng.

- Đối với nhà bếp, nhà vệ sinh, mái che phía sau nhà bếp, hàng rào lưới B40 và các cây trái có trên đất tại thời điểm định giá ngày 08-9-2022 có giá là 50.000.000 đồng.

[3.2] Về chứng cứ:

- Ông NGH thừa nhận vợ chồng ông có ký HĐCNQSDĐ với vợ chồng anh Ng nhưng hợp đồng này để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh Dân, chị H với vợ chồng anh Ng, đây là giả tạo nhằm che đây hợp đồng vay tài sản nhưng anh Ng, chị L không thừa nhận có cho vợ chồng anh D, chị H vay tiền, vợ chồng anh D, chị H cũng không đề xuất được chứng cứ vay nợ hoặc trả tiền lãi cho vợ chồng anh Ng. Ngoài ra, vợ chồng anh D, chị H có đất 534 m² đã chuyển nhượng cho bà Hà Thị Muội ngày 8/6/2019 (sau khi anh Ng và ông NGH chuyển nhượng đất) nếu là vay thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng đất thì tại sao chị H, anh D không sử dụng giấy tờ đất của mình giao dịch với anh Ng, chị L mà phải mượn giấy tờ đất của ông NGH. Đó đó, lời trình bày của ông NGH, bà Th và chị H, anh D cho rằng hợp đồng này giả tạo là không có cơ sở.

- Xét HĐCNQSDĐ lập ngày 21-02-2019 giữa ông Ng, bà L với vợ chồng ông NGH có công chứng, chứng thực phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh Ng, chị L cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất là 600.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh (tại Điều 2 của Hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng), trên đất có nhà và công trình phụ nhưng trong hợp đồng không đề cập căn nhà và tài sản trên đất nên hợp đồng này bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 407, 408 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm cho lưu thông hợp đồng này là chưa đánh giá toàn diện về chứng cứ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn NGH, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm; Tuyên bố HĐCNQSDĐ ngày 21-02-2019 giữa ông Nguyễn Văn NGH, bà Lê Thị Th ký với anh Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L diện tích đất 201,9 m², thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

[3.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là “*Khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*”. Nhận thấy, vợ chồng ông NGH hiện đang quản lý nhà, đất tranh chấp nên không buộc anh Ng, chị L trả lại. Xét về phương thức thanh toán tại Điều 2 của Hợp đồng ghi “*do các bên thỏa thuận*”. Ông NGH bà Th trình bày không nhận số tiền nào từ anh Ng, chị L trả, anh Ng chị L cũng không có chứng cứ chứng minh anh chị đã trả số tiền 600.000.000 đồng về khoản nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông NGH, bà Th nên không buộc vợ chồng ông NGH trả lại tiền chuyển nhượng nhà đất cho anh Ng, chị L là có căn cứ. Anh Ng và chị L phải trả lại cho ông NGH và bà Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản số tiền 16.675.000 đồng. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Ng không được chấp nhận nên vợ chồng anh Ng phải chịu toàn bộ chi phí là phù hợp với Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận phải chịu án phí là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016. Ông NGH, bà Th, chị Th không phải chịu tiền án phí.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[8] Những vấn đề cần rút kinh nghiệm đối với bản án sơ thẩm: Vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án xem xét tính pháp lý của hợp đồng. Qua thẩm định đất tranh chấp thấy ranh giới đất theo bản đồ có chồng lấn diện tích nhỏ với các hộ dân xung quanh và các diện tích này không nằm cùng thửa với đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của bà Th đối với anh Ng, chị L giải quyết chung vụ án này là không đúng, bởi lẽ vụ việc tranh chấp giữa chị Th và anh Ng chưa được hòa giải cơ sở theo quy định của Luật Đất đai, việc thụ lý này là vi phạm nghiêm trọng tố tụng (chưa đủ điều kiện khởi kiện). Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm chị Th có đơn rút yêu cầu khởi kiện và cấp phúc thẩm đã hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của chị Th. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn NGH;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, 157, 165, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 131, 408, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 và 203 của Luật Đất đai và điểm b 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Minh Ng và chị Trần Thị Thu L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận phản tố của ông Nguyễn Văn NGH đối với anh Đỗ Minh Ng và chị Trần Thị Thu L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2019 vô hiệu.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2019 giữa ông Nguyễn Văn NGH, bà Lê Thị Th ký với anh Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L đối với diện tích đất 201,9 m², thuộc thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2.2. Ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th được tiếp tục sử dụng diện tích đất 201,9 m², thuộc thửa đất số 1115 nêu trên và tài sản gắn liền với đất.

2.3. Buộc Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA084184 số vào sổ cấp giấy CS 01222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27-10-2015 do ông Nguyễn Văn NGH và bà Lê Thị Th đứng tên (đã cập nhật biến động sang tên anh Nguyễn Minh Ng, chị Trần Thị Thu L).

Ông NGH, bà Th căn cứ quyết định bản án này liên hệ các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Căn cứ Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập **chị Nguyễn Trần Thu Th đối với** anh Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L về **yêu cầu anh Ng, chị L trả diện tích đất 6,2 m²** thuộc 01 phần của thửa đất số 902 tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại: ấp PB, xã PT, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Chị Th có quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: anh Ng, chị L phải chịu số tiền 16.675.000 (Mười sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Ghi nhận anh Ng và chị L đã nộp số tiền tạm ứng xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Đỗ Minh Ng, chị Trần Thị Thu L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Ng và chị L đã nộp 17.000.000 đồng theo các Biên lai thu số 0000281 ngày 29-4-2020; Biên lai số 0023882 ngày 29-11-2021 và Biên lai số 0024311 ngày 13-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả lại cho anh Ng và chị L số tiền án phí là 16.700.000 (mười sáu triệu bảy trăm nghìn) đồng.

5.2. Hoàn trả cho chị Nguyễn Trần Thu Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0024620 ngày 05-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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

7. 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, 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.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Phạm Văn Tâm