

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 284/2024/DS-PT

Ngày: 26-6-2024.

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyên nhượng quyền sử dụng
đất, đòi lại tài sản”

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: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

1. Ông Trần Quốc Vũ;

2. Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo - 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 các ngày 24 và ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất, và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 17/4/2024, 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: 243/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn M, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số nhà A, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, (văn bản ủy quyền ngày 07-3-2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư ông Nguyễn Duy H – Văn phòng luật sư Nguyễn Duy H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

2. *Bị đơn:*

1. Bà Hà Thị L1, sinh năm 1948; nơi cư trú: Số nhà B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:*

3.1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (văn bản ủy quyền ngày 28-11-2023), có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn Út Đ, sinh năm 1979; nơi cư trú Số nhà B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, (văn bản ủy quyền ngày 17-4-2023); có mặt.

4. *Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn B (Nguyễn Thành B1):*

4.1. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số nhà A, Tổ A, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.2. Anh Nguyễn Văn Thuận A, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số nhà E, Tổ A, ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.3. Anh Nguyễn Văn Thuận E, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà A, ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.4. Anh Nguyễn Văn Út Đ, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số nhà B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

5.1. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1954; nơi cư trú: Số nhà A, Tổ C, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

5.2. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà A, Tổ C, Khu phố C, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. *Người kháng cáo:* Ông Đinh Văn M là nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đinh Văn M trình bày:

Ông Đinh Văn M có 01 phần đất thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m²; tọa lạc ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này do ông M và vợ là bà Mai Thị Thanh n chuyển nhượng từ người khác và đã được Ủy ban nhân dân Huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 22-02-1995. Do ông M bận đi làm không có thời gian nên đã giao cho bà Thanh quản l, canh tác đất. Từ đó, bà T1 có thông báo với ông M là cho ông Nguyễn Văn B2 ngụ ấp P, xã S, Huyện D thuê quyền sử dụng đất để canh tác. Đến năm 2022, bà L1 (là vợ của ông B2) liên hệ gặp ông M yêu cầu ký sang tên phần đất nêu trên. Từ sự việc này, ông M mới biết có tờ giấy bán đất ngày 02-5-1992. Nội dung tờ giấy bán đất thể hiện vợ chồng ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông B2 phần đất trên. Tuy nhiên, ông M hoàn toàn không biết sự việc, không có ký tên vào tờ giấy bán đất.

Quá trình giải quyết vụ án được biết ông B2 đã chết vào năm 2022. Do đó, ông M có đơn khởi kiện bổ sung đối với các con của ông B2 và bà L1. Nay ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-5-1992 giữa bà T1 và ông B2, bà L1 đối với phần đất thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 7 (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41); tọa lạc ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; buộc bà L1 cùng các con là Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Út Đ trả lại phần đất tranh chấp cho ông M, bà T1. Việc bà T1 có ký giấy bán đất thì bà T1 phải chịu trách nhiệm đối với bà L1 cùng các con của ông B2 theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, ông M không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà L1. Ông M không có nhận tiền từ bà L1. Nếu bà T1 nhận 200.000.000 đồng từ bà L1 thì bà T1 có nghĩa vụ trả cho bà L1, không liên quan đến ông M.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hà Thị L1 trình bày:

Gia đình bà L1 và ông M, bà T1 chỉ quen biết chứ không có mối quan hệ họ hàng. Trước đây, ông M và bà T1 đến nhà bà L1 để kêu bán 01 phần đất có diện tích 17.100 m², tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, với giá là 34 chỉ vàng 24K (vàng 09 tuổi 6). Sau đó, vợ chồng bà L1 có đi xem đất, thấy đất trồng cũng thuận tiện trong việc canh tác nên mới đồng ý mua. Ngày 02-5-1992, tại nhà của bà L1, vợ chồng bà L1 cùng vợ chồng ông M có lập giấy tay bán đất thể hiện nội dung: “*phần đất bán là 01 mẫu bảy đất trắng, với giá 34 chỉ vàng 24K, có ghi tứ cận cụ thể*”. Tại ngày lập tờ giấy bán đất, vợ chồng bà L1 đã thanh toán đủ 34 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông M. Đồng thời, ông M có giao cho vợ chồng bà L1 giữ bản chính Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất đối với phần đất trên. Trước khi chết, ông B2 có liên hệ cơ quan thẩm quyền để làm thủ tục nhưng được trả lời phần đất này đã cấp giấy đất cho ông M đứng tên. Từ đó, bà L1 đến nhà yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên thì ông M không đồng ý. Sau khi ông B2 chết, bà L1 tiếp tục đến nhà thì ông M yêu cầu phải giao thêm 500.000.000 đồng mới làm thủ tục sang tên. Vì muốn mọi việc được êm xuôi nên bà L1 cũng đồng ý. Hai bên thỏa thuận, ngày 19-6-2022 bà L1 giao trước số tiền 200.000.000 đồng, ngày 20-6-2022 ông M lấy giấy đất đến phòng công chứng sang tên thì sẽ giao 300.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, sau khi bà L1 giao số tiền 200.000.000 đồng thì ông M không thực hiện đúng thỏa thuận. Đến 10 ngày sau, bà L1 liên lạc với ông M thì lại yêu cầu phải giao 1.000.000.000 đồng mới đồng ý sang tên. Từ sự việc đó, bà L1 không đồng ý dự định khởi kiện đến Tòa án nhưng ông M lại khởi kiện trước.

Nhận thấy, gia đình bà L1 đã canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ tháng 5 năm 1992 cho đến nay. Hiện phần đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn

H1 thuê trồng cây măng cầu. Do đó, bà L1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngày 17-4-2023, bà L1 có đơn phản tố yêu cầu ông M và bà T1 có nghĩa vụ trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận như trình bày nêu trên.

Ngày 25-8-2023, bà L1 có đơn phản tố yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng ngày 02-5-1992 cho bà L1 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m² (tương ứng bản đồ 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788 m²); tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn Thuận A, anh Nguyễn Văn Thuận E, anh Nguyễn Văn Út Đ: là con ruột của bà Hà Thị L1 và ông Nguyễn Văn B2 (Nguyễn Thành B1) đã chết. Thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T1 trình bày: Trước đây bà có buôn bán vải tại chợ huyện D. Từ đó, bà mới quen biết ông B1, bà L1. Quá trình buôn bán, bà có hỏi vay của vợ chồng ông B1 34 chỉ vàng 24K để làm vốn mua bán. Khi vay hai bên thỏa thuận tiền lãi là 20.000 đồng/tháng/1 chỉ vàng. Tuy nhiên, việc buôn bán gặp khó khăn nên bà không có tiền đóng lãi cho vợ chồng ông B1. Thời điểm đó bà cũng có 01 phần đất (diện tích khoảng 1,7 ha) gần với phần đất của vợ chồng ông B1. Do vậy, ông B1 mới yêu cầu bà bán đất để cầm trừ nợ và thỏa thuận khi nào bà có vàng trả thì sẽ cho chuộc lại. Từ đó, giữa bà và vợ chồng ông B1 mới lập tờ giấy bán đất ngày 02-5-1992 tại nơi bà buôn bán. Bà là người viết tờ giấy bán đất, không có mặt ông M, chữ ký M là do bà tự ký. Ông M hoàn toàn không biết việc bà làm giấy bán đất cho ông B1, bà L1. Sau khi ký giấy bán đất, 02 tháng sau bà giao đất cho ông B1, bà L1 sử dụng cho đến nay. Đồng thời, bà chỉ nói với ông M là cho vợ chồng ông B1 thuê đất, không nói rõ giá thuê và thời hạn thuê là bao lâu; vì bà là người quản lý tài sản và vấn đề kinh tế trong gia đình. Đến khi bà L1 liên hệ yêu cầu ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, bà có nói với ông M là đã bán đất cho gia đình bà L1.

Trước khi khởi kiện tại Tòa án, bà L1 có liên hệ với vợ chồng bà để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ. Khi đó, bà L1 có đưa ra ý kiến là giao thêm cho vợ chồng bà 1.000.000.000 đồng để làm thủ tục. Tuy nhiên, ông M không đồng ý, ông M yêu cầu bà L1 trả lại ½ diện tích đất. Từ đó, bà cùng các con trong gia đình mới năn nỉ ông M đồng ý để cho mọi việc được êm xuôi. Đến khi bà liên lạc thì bà L1 lại nói chỉ đưa thêm 500.000.000 đồng chứ không phải 1.000.000.000 đồng. Do đó, ông M mới khởi kiện tại Tòa án. Ngoài ra, bà có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà L1. Sự việc là khi đó (không nhớ thời gian) bà L1 cùng con trai đến nhà của bà. Bà L1 có giao trước 200.000.000 đồng trong số tiền 1.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận; việc giao nhận tiền không có viết giấy tờ và không có mặt ông M.

Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, vì phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà tự ý bán không có sự đồng ý của ông M. Trường hợp hủy việc mua bán giữa bà và vợ chồng bà L1 vào năm 1992 thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Bà đồng ý trả lại 200.000.000 đồng đã nhận cho bà L1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19-01-2024, anh Nguyễn Văn H1 trình bày: Giữa anh và gia đình ông B1 chỉ quen biết, không có mối quan hệ họ hàng. Ngày 19-12-2020, anh và gia đình ông B1 thỏa thuận thuê quyền sử dụng đối với phần đất hiện đang tranh chấp; giá thuê 595.000.000 (năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng; thời hạn thuê là 10 năm. Sau khi thuê thì anh đã trồng cây măng cầu cho đến nay. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án. Sau này anh sẽ chấp hành theo đúng Bản án của Tòa án. Trường hợp có tranh chấp về việc thuê quyền sử dụng đất giữa anh và gia đình ông B1 thì sẽ khởi kiện vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-5-1992 của ông Đinh Văn M đối với bà Hà Thị L1, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn Thuận A, anh Nguyễn Văn T2 Em và anh Nguyễn Văn Út Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hà Thị L1 đối với ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T1.

2.1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy bán đất ngày 02-5-1992 giữa ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T1 và ông Nguyễn Văn B2, bà Hà Thị L1. Ghi nhận các anh chị Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Út Đ đồng ý để bà Hà Thị L1 được quyền sử dụng thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m² (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788m²); tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 24. Phía Tây giáp đường đất. Phía Nam giáp thửa đất số 30. Phía Bắc giáp mương nước; các thửa đất số 16, 12.

Bà Hà Thị L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc bà Mai Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị L1 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ông M trình bày: Ông M thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo. Ông M yêu cầu hủy ½ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông B2, bà L1.

Bà L1 và đại diện bà L1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông M.

Luật sư Nguyễn Duy H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày:

Căn cứ các khoản 1, 2 Điều 213 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 29, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 thì việc định đoạt tài sản là phải vợ và chồng cùng quyết định nhưng trong giao dịch này ông M hoàn toàn không biết. Ngoài ra, nội dung và hình thức của tờ giấy bán đất trái với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy giấy bán đất ngày 02-5-1992, buộc bà L1 cùng các con di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp cho ông M, bà T1.

Đối với yêu cầu của bà L1 buộc ông M và bà T1 trả số tiền 200.000.000 đồng: Số tiền này bà T1 nhận, ông M không biết. Ngoài lời trình bày thì bà L1 có cung cấp file ghi âm nội dung nói chuyện với bà T1. Tuy nhiên, file ghi âm không có nội dung chính ông M xác định có nhận tiền. Do đó, bà T1 nhận thì có trách nhiệm trả, ông M không phải có trách nhiệm trả cho bà L1.

do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn M. Hủy ½ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông B2 bà L1. Buộc bà Hà Thị L1 và chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn Thuận A, anh Nguyễn Văn T2 Em và anh Nguyễn Văn Út Đ thanh toán cho ông Đinh Văn M ½ giá trị diện tích 17.100 m² đất .

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn M.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 17-4-2024, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 17-4-2024, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 24/4/2024, nguyên đơn ông Đinh Văn M1 có đơn kháng cáo. Kháng cáo của ông M1 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đinh Văn M thấy rằng:

[2.1] Phần đất diện tích 17.100 m² thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788 m²); đất tọa lạc xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 02-5-1992, bà Mai Thị T1 viết giấy bán đất cho ông Nguyễn Văn B2 (Nguyễn Thành B1), chồng bà L1 với giá 34 chỉ 24K 96%.

[2.2] Bà T1 thừa nhận có viết giấy bán đất cho ông B1 vào ngày 02-5-1992, đã nhận đủ 34 chỉ vàng 24K và giao đất cho vợ chồng ông B1, bà L1 sử dụng từ năm 1992 cho đến nay. Tuy nhiên, bà T1 trình bày việc chuyển nhượng phần đất nêu trên ông M hoàn toàn không biết, chữ ký M trong tờ giấy bán đất là do bà tự ký, bà chỉ nói với ông M là cho vợ chồng ông B1 thuê đất. Ông M không thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất là của ông ký. Bà T1 thừa nhận chữ ký tên M trong giấy bán đất ngày 02-5-1992, cho ông B1, bà L1 là do bà ký thay ông M; bà L1 xác định không có mặt tại thời điểm lập tờ giấy này nên không xác định ông M có ký tên hay không. Tuy nhiên, bà L1 không yêu cầu giám định chữ ký.

[3] Xét thấy phần đất tranh chấp thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m²; đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đã được Ủy ban nhân dân Huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-02-1995, cho ông M đứng tên. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà T1.

[4] Căn cứ các khoản 1, 2 Điều của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 29, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng cùng quyết định nhưng trong giao dịch này ông M hoàn toàn không biết. Nên việc chuyển nhượng đất ngày 02-5-1992, có giá trị ½ phần bà T1. ½ giá trị đất của ông M không ký nên cần hủy một phần. Tuy nhiên ông B1 bà L1 nhận đất sử dụng từ năm 1992 đã xây cất nhà kho, khoan giếng, cắm trụ xi măng kéo lưới điện và hiện cho anh H1 thuê trồng măng cầu. Do đó cần buộc bà L1 và các con bà L1 ông B1 có nghĩa vụ trả cho ông M giá trị ½ diện tích đất 17.100 m² là 8.550 m² x 280.000/m² =

2.394.000.000 đồng. Do bà T1 là người bán diện tích 17.100 m² giá 34 chỉ vàng 24Kr nên ½ diện tích 17.100 m² là 17 chỉ vàng 24Kr là có căn cứ.

[5] Đối với số tiền 200.000.000 đồng bà T1 nhận thì có trách nhiệm trả, cho bà L1. Nên bà T1 có nghĩa vụ trả cho bà L1 200.000.000 đồng.

[6] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn M1. Không chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông M1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông M1.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do bà L1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bà L1.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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:

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

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Văn M.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn M đối với bà Hà Thị L1 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” .

4. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-5-1992, giữa bà Mai Thị T1 đối với bà Hà Thị L1, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Văn Thuận A, anh Nguyễn Văn T2 Em và anh Nguyễn Văn Út Đ.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hà Thị L1 đối với ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T1.

6. Buộc bà L1 chị Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Út Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn M số tiền 2.394.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm chín mươi bốn triệu đồng).

7. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua giấy bán đất ngày 02-5-1992, giữa ông Đinh Văn M, bà Mai Thị T1 và ông Nguyễn Văn B2 (Nguyễn Thành B1), bà Hà Thị L1. Ghi nhận các anh chị Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn Thuận A, Nguyễn Văn Thuận E và Nguyễn Văn Ú Em đồng ý để bà Hà Thị L1 được quyền sử dụng thửa đất số 799, tờ bản đồ số 7, diện tích 17.100 m² (tương ứng bản đồ năm 2010 là thửa 19, tờ bản đồ 41, diện tích 16.788m²); tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 24. Phía Tây giáp đường đất. Phía Nam giáp thửa đất số 30. Phía Bắc giáp mương nước; các thửa đất số 16, 12.

Bà Hà Thị L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Buộc bà Mai Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị L1 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 17 (mười bảy) chỉ vàng 9999.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

9. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn M và bà Mai Thị T1, bà Hà Thị L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn M không phải chịu.

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

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

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

Nơi nhận:

- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Huyện DMC;
- CCTHADS H. Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân

