TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2024/DS-PT
Ngày: 12/4/2024
V/v: Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp về đòi 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 Nguyễn Văn Bình.

- 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 Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, về Việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo pháp luật về thi hành án dân sự và tranh chấp đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2023/DS-ST ngày 12-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lường Thị T, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Chu Đoàn H, sinh năm 1995; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2022); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị H1 (H2); sinh năm 1970; nơi cư trú: Số G, đường T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1987;

nơi cư trú: Số A, Đường N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023); có mặt.

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

3.1. Anh Chu Đoàn H, sinh năm 1995; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt;

3.2. Anh Chu Đại H3, sinh năm 2007; nơi cư trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện theo pháp luật của anh H3: Bà Lường Thị T, sinh năm 1975, có mặt;

3.3. Ngân hàng TMCP H5 (M). Địa chỉ: P Vincom Shophouse T, Đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Anh Lê Quốc V, sinh năm 1990. Nơi cư trú: PG1-34 Vincom Shophouse T, đường C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 4 năm 2023); vắng mặt;

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; nơi cư trú: Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án: Ông Nguyễn Minh C – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (theo Quyết định ủy quyền số 58/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 02 năm 2023); vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Bà Lường Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vợ chồng bà có vay Ngân hàng K tại Phường C, thành phố T số tiền 160.000.000 đồng, đến hạn nhưng không có tiền trả nên ngày 28/11/2016, chồng bà là ông Chu Xuân T2 vay của bà Nguyễn Thị V1 số tiền 180.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng. Sau khi trả nợ cho Ngân hàng, ông T2 giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà tại ấp B, xã B cho bà V1 giữ để đảm bảo cho hợp đồng vay. Đến hạn trả nợ, nhưng bà và ông T2 không có tiền trả nên bà V1 đã bán khoản nợ, đồng thời giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cho bà Đỗ Thị H1. Năm 2017, bà H1 tìm đến nhà gặp bà và ông T2 thông báo về việc bà đã trả khoản nợ của bà V1 thay cho vợ chồng bà bao gồm cả nợ gốc và lãi là 200.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà và ông T2 phải trả lại số tiền này cho bà H1. Do không có tiền để trả nợ, nên bà H1 có chở ông T2 đến các Ngân hàng để hỏi thủ tục vay số tiền 200.000.000 đồng trả cho bà H1, tuy nhiên vợ chồng bà thu nhập thấp nên Ngân hàng không cho vay số tiền này. Sau đó bà H1 thỏa thuận với vợ chồng bà về việc sang tên quyền sử dụng hai phần đất tại ấp B, xã B cho bà H1, để bà H1 làm thủ tục vay Ngân hàng thay vợ chồng bà, nếu sau này vợ chồng bà có tiền trả lại thì bà H1 sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại, nên bà và ông T2 cũng đồng ý. Ngày 17/3/2017, vợ chồng bà và bà H1 đến Phòng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, do là hợp đồng

giả tạo nên trong hợp đồng chuyển nhượng cả hai phần đất nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và thực tế bà H1 hoàn toàn không giao cho vợ chồng bà số tiền nào cả. Đối với các hợp đồng thuê nhà và giấy bán nhà, đất (giấy viết tay) do bà H1 giao nộp cho Tòa không phải là chữ ký của bà và ông Chu Xuân T2. Thực tế nhà đất vẫn do gia đình bà sử dụng và vợ chồng bà hoàn toàn không trả cho bà H1 khoản tiền thuê nhà, đất nào cả. Vào năm 2021, bà và ông T2 dự định bán 24 mét ngang đất lấy tiền trả cho bà H1 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, nhưng khi xuống gặp thì bà H1 trốn tránh và không chịu sang tên đất lại cho vợ chồng bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà H1 là vô hiệu, bà đồng ý trả lại cho bà H1 số tiền cả gốc và lãi là 300.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Vào năm 2017, ông T2, bà T có thoả thuận bán nhà đất cho bà H1, sau khi xem nhà đất và giấy tờ thì bà H1 đồng ý mua với giá 380.000.000 đồng. Ngày 17 tháng 3 năm 2017, ông T2, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất qua đo đạc thực tế là 688 m^2, thửa 304 (thửa mới 399), tờ bản đồ số 29 và phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 1.371,9 m^2, thửa 305 (thửa mới 398), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Phòng C1 – Sở tư pháp tỉnh Tây Ninh công chứng. Mặc dù nhận chuyển nhượng với giá 380.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá tiền là 70.000.000 đồng để giảm tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất. Cùng ngày 17/3/2017, tại quán cà phê gần Phòng C1 (không nhớ tên gì), bà H1 đã giao cho ông T2, bà Thông số tiền 100.000.000 đồng và sau khi công chứng hợp đồng xong cũng tại quán cà phê này, bà H1 giao số tiền còn lại cho ông T2, bà T. Sau khi bán nhà đất cho bà H1, ông T2, bà T thỏa thuận thuê lại nhà để ở, giá thuê là 50.000 đồng/tháng, nhưng từ ngày thuê đến nay vợ chồng ông T2 có tháng trả tiền thuê nhà, đất có tháng không trả, nhưng bà H1 không đòi vì thấy hoàn cảnh của ông T2, bà T khó khăn. Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà T và bà H1 ngày 17/3/2017 vô hiệu, hủy hợp đồng thuê nhà và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà H1 không đồng ý. Bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và các con trả lại nhà, đất cho bà H1. Đối với tiền thuê nhà, bà H1 không có yêu cầu.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng H5, anh Lê Quốc V trình bày: Vào năm 2021, bà Đỗ Thị H1 có vay của Ngân hàng H5 số tiền 800.000.000 đồng theo như hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ mà Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa. Khi vay bà H1 có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 706,4 m^2, thửa 304, tờ bản đồ số 29 và quyền sử dụng đất diện tích 1.433,2 m^2, thửa 305, tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tính đến nay, bà H1 còn nợ Ngân hàng H5 số tiền cả gốc và lãi là 690.000.000 đồng. Khi nhận thế chấp, Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định. Khi

thẩm định Ngân hàng có biết việc có người khác đang sử dụng nhà, đất tuy nhiên bà H1 nói rằng nhà, đất là bà cho người khác thuê để ở. Ngân hàng nhận thế chấp hai phần đất trên là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp cũng đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án xác định hai phần đất mà các bên đang tranh chấp là tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay giữa bà H1 và Ngân hàng. Phía Ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Đối với tranh chấp giữa Ngân hàng và bà H1 liên quan đến hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp hai phần đất nêu trên nếu có sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, ông Nguyễn Minh C trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành có nhận được 07 quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh đối với bà Đỗ Thị H1. Ngày 22/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra 07 quyết định thi hành án theo yêu cầu bà Phạm Thị H4, anh Lê Hữu L, bà Trần Thị N, ông Châu Minh T3 và bà Dương Thị Ngọc S, theo đó bà H1 còn phải thi hành án số tiền là 8.112.769.000 đồng. Ngày 05/8/2022, Chi cục Thi hành án đã ra quyết định kê biên tài sản của bà H1 là phần đất diện tích 706,4 m^2, thửa 304, tờ bản đồ số 29 và phần đất diện tích 1.433,2 m^2, tại thửa 305, tờ bản đồ số 29, ở ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thì bà Lường Thị T tranh chấp. Bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà H1 là vô hiệu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Theo bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Vào tháng 11/2016, bà có cho ông T2, bà T vay số tiền 180.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Khoảng 01 tháng sau, vợ chồng bà T đã trả tiền lại cho bà, nên bà không còn lưu giữ giấy tờ gì cả. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với bà H1 không liên quan đến bà. Đề nghị Toà án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2023/DS-ST ngày 12-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 164, Điều 166, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lường Thị T đối với bà Đỗ Thị H1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà là tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H1 đối với bà Lường Thị T về việc đòi nhà, đất. Buộc bà Lường Thị T và các con là Chu Đoàn H và Chu Đại H3 di dời đi nơi khác, trả lại cho bà Đỗ Thị H1 các tài sản sau:

2.1. Quyền sử dụng đất diện tích 688 m^2, thửa 304 (thửa mới là 399), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 78, dài 14,36 m; Tây giáp đường nhựa, dài 15,27 m; Nam giáp thửa 318, dài 10,48 m + 37,57 m; Bắc giáp thửa 398, dài 46,49 m (có sơ đồ kèm theo). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02213 ngày 03/5/2017 cho bà Đỗ Thị H1.

2.2. Quyền sử dụng đất diện tích 1.371,9 m^2, thửa 305 (thửa mới 398), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 78, dài 1,73 m + 9,32 m + 15,62 m; Tây giáp đường nhựa, dài 16,48 m + 13,49 m; Nam giáp thửa 399, dài 46,49 m; Bắc giáp đất bà Hai N1 (thửa 317), dài 19,98 m + 32,36 (có sơ đồ kèm theo). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02212 ngày 03/5/2017 cho bà Đỗ Thị H1 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà cấp 4 nền gạch men, không trần, không nhà vệ sinh trong, xây dựng năm 2011 và các cây lâu năm trồng trên đất.

Thời hạn trả nhà, đất là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 25-12-2023, bà Lường Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lường Thị T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Ngày 12-12-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 25-

12-2023, bà Lường Thị T có đơn kháng cáo. Kháng cáo của bà T còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Lường Thị T thấy rằng:

[2.1] Ngày 17/3/2017, ông T2, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 688 m^2, thửa 304 (thửa mới là 399), tờ bản đồ số 29 và phần đất diện tích 1.371,9 m^2, thửa 305 (thửa mới 398), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, cho bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng số 454, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ vào hợp đồng này, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H1 số CS02212 và số CS02213 ngày 03/5/2017. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh T4, đến ngày 08/01/2019, xóa đăng ký thế chấp và ngày 09/3/2021 tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng TMCP H5.

[2.2] Bà Lường Thị T cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017, giữa vợ chồng bà và bà H1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa các bên với số tiền vay gốc 200.000.000 đồng chuyển giao từ nợ bà V1 khoản tiền gốc 180.000.000 đồng sang nợ bà H1. Bà T cho rằng vợ chồng bà chuyển nhượng 02 phần đất cho bà H1 để bà H1 vay Ngân hàng giúp vì vợ chồng bà T thu nhập thấp nên Ngân hàng không cho vay. Bà H1 không thừa nhận, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[2.3] Bà T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 17/3/2017, là giả tạo nên cả hai phần đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng nhưng thực tế bà H1 không có giao cho bà số tiền nào. Bà H1 xác định giá chuyển nhượng thực tế là 380.000.000 đồng theo giấy bán nhà đất không ghi ngày, tháng, năm (bút lục 239) thể hiện nội dung vợ chồng bà T, ông T2 bán nhà đất cho bà H1 số tiền 380.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền và bà H1 đã giao cho vợ chồng bà Thông số tiền 380.000.000 đồng. Qua kết quả xác minh giá chuyển nhượng thực tế ở địa phương tại thời điểm chuyển nhượng năm 2017 là phù hợp.

[2.4] Bà T cho rằng hợp đồng thuê nhà và giấy bán nhà đất (giấy viết tay) do bà H1 giao nộp cho tòa không phải chữ ký của bà T và ông Chu Xuân T2. Tuy nhiên, theo kết luận giám định số 624/KL-KTHS ngày 05/6/2023, của Phòng K1 Công an tỉnh T thì chữ ký và chữ viết mang tên Chu Xuân T2 và chữ ký và chữ viết mang tên Lường Thị T trên giấy bán nhà, đất và 02 hợp đồng thuê nhà do bà H1 cung cấp là do ông T2, bà T ký và viết (bút lục 270). Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP C2 và sau đó là Ngân hàng TMCP H5, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo quy định của pháp luật, gia đình bà T biết nhưng

không có ý kiến phản đối. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bà H1: Bà H1 là chủ sử dụng phần đất và nhà hợp pháp thông qua việc nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 là có căn cứ.

[4] Đối với hợp đồng thuê nhà: Bà T cho rằng hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng bà với bà H1 là vô hiệu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thật. Tuy nhiên, bà T không có chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là có cơ sở. Nhưng tiền thuê nhà, do bà H1 không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết.

[5] Đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa bà H1 và Ngân hàng TMCP H5 do các bên không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết.

[6] Từ nhận định trên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lường Thị T. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2023/DS-ST ngày 12-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[7] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà T kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[8] 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ các Điều 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 164, Điều 166, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lường Thị T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2023/DS-ST ngày 12-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lường Thị T đối với bà Đỗ Thị H1 về việc " Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà là tài sản bị cưỡng chế để thi hành án.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H1 đối với bà Lường Thị T về việc đòi nhà, đất. Buộc bà Lường Thị T và các con là Chu Đoàn H và Chu Đại H3 di dời đi nơi khác, trả lại cho bà Đỗ Thị H1 các tài sản sau:

4.1. Quyền sử dụng đất diện tích 688 m^2, thửa 304 (thửa mới là 399), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 78, dài 14,36 m; Tây giáp đường nhựa, dài 15,27 m; Nam giáp thửa 318, dài 10,48 m + 37,57 m; Bắc giáp thửa 398, dài 46,49 m (có sơ đồ kèm theo). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02213 ngày 03/5/2017 cho bà Đỗ Thị H1.

4.2. Quyền sử dụng đất diện tích 1.371,9 m^2, thửa 305 (thửa mới 398), tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 78, dài 1,73 m + 9,32 m + 15,62 m; Tây giáp đường nhựa, dài 16,48 m + 13,49 m; Nam giáp thửa 399, dài 46,49 m; Bắc giáp đất bà Hai N1 (thửa 317), dài 19,98 m + 32,36 (có sơ đồ kèm theo). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02212 ngày 03/5/2017 cho bà Đỗ Thị H1 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà cấp 4 nền gạch men, không trần, không nhà vệ sinh trong, xây dựng năm 2011 và các cây lâu năm trồng trên đất.

Thời hạn trả nhà, đất là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lường Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0008691 ngày 25-12-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

6. 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, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- PKTNV TAND tỉnh TN;
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Tây NINh;
- Chi Cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Hồng Vân