

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 106/2023/DS-PT

Ngày: 22-3-2023

V/v tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy
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: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Hà Chí Quốc;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh - 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 17 và 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 14/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lý Văn T, sinh năm 1991; cư trú tại: Số nhà A1 đường NQ, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Quốc P, Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV NQ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn*: Chị Lầu Thị Mai L, sinh năm 1971; cư trú tại: Đường TP, ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền; có mặt tại phiên tòa ngày 22-3-2023.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp NB, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người làm chứng*: Chị Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp TH, xã ĐK, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Lý Văn T là nguyên đơn, chị Lầu Thị Mai L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lý Văn T trình bày:

Ngày 19/7/2017, anh T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Văn H. Hai bên lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Anh T đã giao đủ tiền cho ông H, hiện tại ông H đã chết, không xác định được người thân.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã bàn giao nhà đất cho anh T quản lý. Ông H còn nhờ anh T cho chị Lầu Thị Mai L ở nhờ một thời gian để chị L tìm chỗ ở khác, chị L cam kết sẽ trả lại nhà đất khi anh T yêu cầu hoặc khi chị L kiếm được chỗ ở mới.

Anh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số: CS0832 ngày 13/4/2018. Tháng 5 năm 2018, anh T có liên hệ với chị L về việc đòi lại nhà đất thì chị L có nói miệng xin cho thuê nhà để ở, giá thuê mỗi tháng 500.000 đồng vì chị L chưa tìm được chỗ ở mới, chị L cam kết sẽ đóng tiền nhà đầy đủ và sẽ trả lại nhà đất cho anh T. Khi nào anh T cần sử dụng hay lấy lại nhà thì thông báo cho chị L biết một thời gian hợp lý, chị L sẽ dọn đi trả lại nhà đất cho anh T. Vì là chỗ quen biết nên anh T đồng ý cho chị L thuê nhà.

Tuy nhiên trong khoảng thời gian thuê nhà, chị L đã vi phạm cam kết về nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hàng tháng như hai bên đã thỏa thuận, anh T đã nhiều lần yêu cầu chị L trả lại nhà đất nhưng chị L vẫn không trả lại nhà đất.

Quá trình giải quyết vụ án, anh T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, anh T không yêu cầu chị L phải trả tiền thuê nhà, anh yêu cầu chị L phải có nghĩa vụ

di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt để trả lại cho anh T một phần đất và một căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn chị Lâu Thị Mai L và người đại diện theo ủy quyền của chị L là anh Trần Vi Anh T trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là do cha mẹ của chị L tặng cho chị L. Ngày 20/12/2014, chị L có vay của ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000.000 đồng, lúc này chị L đang đứng tên phần đất này nên giữa chị L và ông H có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất với thỏa thuận nếu sau này chị L trả lại cho ông H tiền gốc và tiền lãi thì ông H sẽ hủy hợp đồng ký kết giữa chị L và ông H, tuy nhiên đến nay thì chị L vẫn chưa trả nợ cho ông H. Việc anh T đứng tên phần đất này thì chị L hoàn toàn không biết, khi anh T khởi kiện yêu cầu chị L trả lại nhà đất này thì chị L mới biết ông H đã chuyển nhượng nhà đất này cho anh T. Chị L xác định không thuê nhà của anh T với giá mỗi tháng 500.000.000 đồng như Thanh trình bày. Mặt khác, vào thời điểm năm 2014, trị giá nhà đất của chị L trên một tỷ đồng thì không thể nào chị L chuyển nhượng cho ông H với giá 200.000.000 đồng và chị L cùng các con đã sinh sống trên nhà đất này từ khi được cha mẹ cho đất và trực tiếp trông coi, quản lý nhà đất này mà không bị ai tranh chấp, hiện tại ông H đã chết, không xác định được người thân của ông H.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu chị L có nghĩa vụ di dời đến nơi khác trả lại cho anh T một phần đất và một căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh thì chị L không đồng ý vì chị L sinh sống trên nhà đất này đã lâu. Đồng thời chị L có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với ông H được lập tại Văn phòng Công chứng Tây Ninh ngày 20/12/2014 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh T được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 19/7/2017 để chị L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị L đồng ý giao lại cho anh T số tiền chị L vay của ông H 200.000.000 đồng và số tiền anh T nhận chuyển nhượng đất của ông H 500.000.000 đồng, tổng cộng chị L đồng ý giao cho anh T số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lý Văn T đối với chị Lâu Thị Mai L yêu cầu chị L di dời toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đến nơi khác

trả lại cho anh T quyền sử dụng đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lầu Thị Mai L đối với ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lầu Thị Mai L với ông Nguyễn Văn H đã được Văn phòng Công chứng Tây Ninh chứng nhận ngày 20/12/2014, số công chứng 10.273, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung chị Lầu Thị Mai L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/02/2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lầu Thị Mai L đối với anh Lý Văn T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với anh Lý Văn T đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T chứng nhận ngày 19/7/2017, số công chứng 4.741, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho anh Lý Văn T diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018.

4. Chị Lầu Thị Mai L được quyền sử dụng một phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường Trần Phú, dài 7,03 m;
- + Tây giáp đường 10m, dài 25,18 m;
- + Nam giáp thửa 164, dài 4,7 m; giáp thửa 559, dài 8,72 m + 1,54 m + 15,58 m.
- + Bắc giáp thửa 268, dài 6,62 m.

Và sở hữu một căn nhà cấp 4, móng bê tông đà kiềng, nền gạch men, cửa đi sắt xây dựng, tường xây gạch quét sơn nước, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole có diện tích 108 m².

Chị Lầu Thị Mai L có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai.

5. Buộc chị Lầu Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho anh Lý Văn T số tiền 1.656.000.000 (Một tỷ sáu trăm năm mươi sáu triệu) đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lý Văn T yêu cầu chị Lầu Thị Mai L trả số tiền thuê nhà tạm tính là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2022, anh Lý Văn T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, buộc chị Lầu Thị Mai L trả cho anh T phần đất có diện tích 179,9 m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 13/12/2022, chị Lầu Thị Mai L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ đồng ý trả cho anh T số tiền 700.000.000 đồng, không đồng ý trả cho anh T số tiền 1.656.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn chị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn- anh Tuấn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng theo yêu cầu của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thu N trình bày: Chị Ngưng là người môi giới trong việc mua bán nhà đất. Khi chị Lầu Thị Mai L nhờ chị giới thiệu người mua nhà, đất của chị L thì chị đã gặp anh T giới thiệu. Sau khi anh T đồng ý nhận chuyển nhượng thì chị và anh T có cùng gặp chị L xem giấy tờ nhà đất, thấy GCNQSDĐ tên ông H thì chị L nói ông H có quan hệ anh em cùng mẹ khác cha với chị L, chị L để ông H đứng tên GCNQSDĐ và ông H sẽ ra công chứng ký HĐCNQSDĐ khi hai bên thỏa thuận thống nhất việc chuyển nhượng. Lời trình bày của anh T là đúng sự thật, chị là người dẫn anh T đi mua nhà, đất của chị L và chị được nhận tiền hoa hồng khi giới thiệu. Việc chị L nói không biết anh T là không đúng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Trương Quốc Phòng trình bày luận cứ bảo vệ:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông H là hoàn toàn hợp pháp và phù hợp với quy định của pháp luật. Anh T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh T trình bày đúng với thực tế đã xảy ra và được người làm chứng xác nhận. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là phiến diện, không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh T. Cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của bà Liên, nhận định bà Liên có vay của ông H 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn nhận định giá đất chuyển nhượng trong hợp đồng

không đúng với giá đất thực tế, chỉ căn cứ vào các xác minh không có cơ sở để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Liên với ông H và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và anh T là không có căn cứ. Vì trước khi ông H chuyển nhượng đất cho anh T thì ông H đang thế chấp giấy CNQSDĐ để vay tiền tại Ngân hàng. Bà Liên biết rõ và có tham gia trong việc chuyển nhượng này, sau khi anh T và ông H ký HĐCNQSDĐ thì bà Liên còn thỏa thuận xin được chuộc lại đất trong vòng 03 tháng. Bà Liên khai không biết anh T là ai, không có thỏa thuận gì với anh T và cố tình không tham dự phiên tòa đã thể hiện sự gian dối của bà Liên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, buộc chị L di dời đồ đạc, giao trả nhà, đất cho anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22-3-2023 bị đơn chị L trình bày bổ sung ý kiến của người đại diện: Chị không chuyển nhượng đất cho ông H; do chị cần tiền nhưng không vay được nên làm hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên ông H, chị vay của ông H 200.000.000 đồng, sau đó nhờ ông H vay tiền Ngân hàng; đến hạn không có tiền trả ông H nên mới vay tiền của anh T. Chị có ký tên vào hợp đồng vay tiền của anh T 500.000.000 đồng và có thỏa thuận lãi suất. Nên chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T là buộc chị di dời đồ đạc, giao nhà, đất cho anh T. Chị yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị với ông H và giữa ông H với anh T. Chị đồng ý trả cho anh T số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ngày 22-3-2023, anh T có ý kiến: Anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông H, việc này chị L cũng biết, vì sau khi anh ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H xong ngày 19-7-2017, thì ngày 20-7-2017 chị L gặp anh thỏa thuận xin chuộc lại đất sau 03 tháng; nhưng do không am hiểu pháp luật anh mới ký Hợp đồng vay tiền ngày 20-7-2017 với chị L. Nay anh đồng ý với ý kiến của chị L tại tòa.

Sau khi thỏa thuận, các đương sự thống nhất như sau:

- Anh T, chị L thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lâu Thị Mai L với ông Nguyễn Văn H tại Văn phòng Công chứng Tây Ninh ngày 20/12/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với anh Lý Văn T tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T ngày 19/7/2017.

- Chị Lâu Thị Mai L được quyền sử dụng phần đất diện tích 179,9 m², được sở hữu một căn nhà cấp 4 có diện tích 108 m² thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018.

- Chị Lầu Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho anh Lý Văn T số tiền 1.067.800.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng; trong đó: Tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 567.800.000 đồng (500.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 68 tháng).

- *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 đảm bảo 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa phúc thẩm và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Các đương sự thống nhất hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lầu Thị Mai L với ông Nguyễn Văn H đã được Văn phòng Công chứng Tây Ninh chứng nhận ngày 20/12/2014, số công chứng 10.273, quyền số 16 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung chị Lầu Thị Mai L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/02/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với anh Lý Văn T đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn chứng nhận ngày 19/7/2017, số công chứng 4.741, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho anh Lý Văn T diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018.

[1.2] Chị Lầu Thị Mai L được quyền sử dụng một phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường Trần Phú dài 7,03 m;
- + Tây giáp đường 10m dài 25,18 m;
- + Nam giáp thửa 164 dài 4,7m; thửa 559, dài 8,72 m + 1,54 m + 15,58 m.
- + Bắc giáp thửa 268 dài 6,62 m.

Chị L được sở hữu một căn nhà cấp 4, móng bê tông đà kiềng, nền gạch men, cửa đi sắt xây dựng, tường xây gạch quét sơn nước, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole có diện tích 108 m².

[1.3] Chị Lầu Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho anh Lý Văn T số tiền 1.067.800.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng; trong đó: Tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 567.800.000 đồng (500.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 68 tháng).

[2] Về chi phí tố tụng khác: Anh Lý Văn T chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá. Ghi nhận anh T đã nộp và thanh toán xong.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lý Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chị Lầu Thị Mai L phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán tiền vay.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 5 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.

Anh T và chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm cho yêu cầu kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 141/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1 Các đương sự thống nhất hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lầu Thị Mai L với ông Nguyễn Văn H đã được Văn phòng Công chứng Tây Ninh chứng nhận ngày 20/12/2014, số công chứng 10.273, quyền số 16 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung chị Lầu Thị Mai L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 11/02/2015.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với anh Lý Văn T đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn chứng nhận ngày 19/7/2017, số công chứng 4.741, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho anh Lý Văn T diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018.

2.2 Chị Lầu Thị Mai L được quyền sử dụng phần đất diện tích 179,9 m², thửa đất số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do anh Lý Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/4/2018. Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường Trần Phú dài 7,03 m;

+ Tây giáp đường 10m dài 25,18 m;

+ Nam giáp thửa 164 dài 4,7m; thửa 559, dài 8,72 m + 1,54 m + 15,58 m.

+ Bắc giáp thửa 268 dài 6,62 m.

Chị L được sở hữu một căn nhà cấp 4, móng bê tông đà kiềng, nền gạch men, cửa đi sắt xây dựng, tường xây gạch quét sơn nước, cột gạch, kèo đòn tay gỗ xây dựng, trần tole lạnh, mái tole có diện tích 108 m², trên phần đất thuộc thửa số 555, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp TH, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Chị L được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quyết định của bản án.

2.3 Chị Lầu Thị Mai L có nghĩa vụ trả cho anh Lý Văn T số tiền 1.067.800.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng; trong đó: Tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 567.800.000 đồng (500.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 68 tháng).

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

3. Về chi phí tố tụng khác: Anh Lý Văn T chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá. Ghi nhận anh T đã nộp và thanh toán xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lý Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 537.000 đồng theo Biên lai thu số 0008264 ngày 09/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho anh T 237.000 (Hai trăm ba mươi bảy nghìn) đồng.

Chị Lầu Thị Mai L phải chịu 44.034.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0020938 ngày 30/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Chị L còn phải nộp tiếp số tiền 43.734.000 (Bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lý Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0021170 ngày 13 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Chị Lầu Thị Mai L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0021169 ngày 13 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

6. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã Hòa Thành;
- CCTHADS thị xã Hòa Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án;
- Lưu VP.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang