

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 197/2020/DS-PT

Ngày: 22-9-2020

V/v “Tranh chấp Đòi lại tài sản
và hủy một phần hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Sơn;
2. Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Đại Triều, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp Đòi lại tài sản và hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô Thị T, sinh năm 1952, cư trú tại: Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Tô Thị T: Ông Trần Tố T, Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Minh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Các bị đơn gồm:

- Anh Huỳnh Công Th (D), sinh năm 1976; HKTT: Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã HT, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1982, cư trú tại: Ấp B, xã HT, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn L, sinh năm 1954, cư trú tại: Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H là bị đơn;

Kháng nghị: Của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tô Thị T trình bày: Bà được thừa kế tài sản của cha, mẹ phần đất có diện tích 12.245 m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có chồng, con nên bà nhận anh Huỳnh Công Th là con của người em ruột về làm con nuôi để anh Th chăm sóc, phụng dưỡng khi về già. Năm 2000, bà cưới chị Huỳnh Thị H về cho anh Th để anh, chị cùng chăm sóc, phụng dưỡng bà và sau này bà sẽ giao lại toàn bộ tài sản lại cho vợ, chồng anh Th thừa hưởng. Khoảng năm 2016, bà làm thủ tục giao diện tích 12.245 m² cho anh Th, chị H nhưng chỉ có chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh Th, chị H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người khác. Hiện tại chị H còn đứng tên thửa đất số 161 diện tích 3.292,5 m² và thửa số 185 diện tích 1.378,3 m², trong đó thửa số 161 cũng đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn L diện tích 366 m². Đất đã chuyển nhượng bà không tranh chấp với ông L, anh Th và chị H.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Th, chị H thiếu sự quan tâm, chăm sóc đối với bà. Anh Th bỏ về sống tại ấp B, xã HT cùng với chị H để bà sống một mình không người chăm sóc khi ốm đau. Do anh Th, chị H không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc nên bà T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-3-2016, chứng thực số 66, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD đối với thửa số 185, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.378,3 m²; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2016, chứng thực số 103, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD đối với một phần thửa số 161, tờ bản đồ 53, diện tích 2.501,1 m² tọa lạc Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu anh Th, chị H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3.879,4 m²; bà đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho anh Th, chị H đã xây dựng trên đất gồm nhà cấp 4, nhà vệ sinh, trụ bồn nước và bồn nước theo định giá số tiền 106.377.000 đồng.

Bà T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L 366 m² và diện tích tự nguyện mở làm lối đi 425,4 m² nằm trong thửa số 161, tờ bản đồ số 53.

Bị đơn anh Huỳnh Công Th trình bày: Anh Th thừa nhận bà T có nhận anh làm con nuôi và cưới vợ chị Huỳnh Thị H cho anh, sau khi cưới nhau vợ chồng anh sống chung với bà T. Khi bà T khởi kiện đến Tòa án về tranh chấp thừa kế tài sản, vợ chồng anh là người vay tiền cho bà T làm chi phí. Sau khi xét xử Tòa án chia cho bà T được diện tích 12.245 m², trong đó có diện tích 4.670,8 m² bà T tranh chấp với vợ chồng anh. Do phải trả tiền vay và chi phí sinh hoạt gia đình, nên bà T đồng ý làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất 12.245 m² cho vợ anh đứng tên. Và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ, chồng anh cùng bà T chuyển nhượng một phần diện tích cho anh Huỳnh Tấn T¹. Đến khoảng năm 2018 vợ, chồng anh cùng bà T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phan Văn L diện tích 366 m², giá 90.000.000 đồng, ông L đã trả 75.000.000 đồng, anh đã giao cho bà T 40.000.000 đồng. Vợ chồng anh làm tròn trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng nhưng do bà T khởi kiện vợ chồng anh đòi lại tài sản nên anh, chị đi sống nơi khác không còn chăm sóc, phụng dưỡng bà T.

Anh Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và mong muốn được hàn gắn lại tình cảm và vợ, chồng anh sẽ có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà T như trước đây. Anh không tranh chấp tài sản trên đất và các vật dụng sinh hoạt gia đình, đồng ý để bà T sử dụng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, thì bà T có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà và công trình phụ anh đã xây dựng trên đất theo định giá với số tiền 106.377.000 đồng.

Bị đơn chị Huỳnh Thị H trình bày: Chị là vợ của anh Th, chị thống nhất với lời trình bày của anh Th và bổ sung: Sau khi chị và anh Th cưới nhau thì về sống chung nhà với bà T và lúc nào cũng làm tròn trách nhiệm chăm sóc và chu cấp tiền để bà T sinh hoạt. Đối với diện tích đất bà T tranh chấp là tài sản của vợ chồng chị nhận chuyển nhượng và trả đủ tiền cho bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng chị có chuyển nhượng lại cho anh Thi một phần diện tích giá khoảng 200.000.000 đồng để trả nợ và tiếp tục chuyển nhượng cho ông L diện tích 366 m², các lần chuyển nhượng đất bà T đều đồng ý.

Chị không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T; vợ chồng chị có trách nhiệm chăm sóc và đồng ý để bà T sử dụng nhà, đất và toàn bộ vật dụng sinh hoạt trong gia đình; vợ chồng chị không tranh chấp tài sản trên đất đối với bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn L trình bày: Ngày 04-10-2018, ông có nhận chuyển nhượng của chị H một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53, diện tích 366 m² giá 90.000.000 đồng; đất do chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông đã trả 75.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục sang tên ông trả chị H. Chị H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ, do đất đang tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà T tranh chấp đất với anh Th, chị H trong đó có diện tích đất ông nhận chuyển nhượng, nhưng ông không tranh chấp với chị H và không tranh chấp bà T khởi kiện anh Th, chị H trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 118 Luật Nhà ở; các Điều 7, 120, 130, 131, 166 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Án lệ 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14-12-2017; các Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T đối với chị Huỳnh Thị H và anh Huỳnh Công Th về việc “Tranh chấp Đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H ngày 18-3-2016, chứng thực số 66, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H), đối với thửa số 185, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), diện tích 1.378,3 m² và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H lập ngày 15-4-2016, chứng thực số 103, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H), đối với một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), diện tích 2.501,1m², đất tọa lạc tại Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.2. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Bà Tô Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.501,1 m², một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), tọa lạc Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, loại đất: 400 m² ONT, 2.101,1 m² CLN; có tứ cận: Đông giáp thửa số 185, dài 41,91 m; Tây giáp đất ông Hai, đất ông L, dài 35,68 m + 09 m; Nam giáp đường đất, đất ông Linh, dài 28,47 m + 0,73 m + 31,13 m; Bắc giáp đất ông Pha, đất ông Ngoan, dài 22,16 m + 13,93 m + 20,98 m.

- Bà Tô Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.378,3 m², thửa số 185, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), loại đất: HNK, tọa lạc Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất ông Linh, đất nghĩa địa, dài 18,66 m + 23,19 m; Tây giáp thửa số 161, dài 41,91 m; Nam giáp đất ông Linh, dài 49,63 m + 9,42 m; Bắc giáp đất ông Linh, đất mã, đất ông Ngoan dài 17,22 m + 24,35 m + 13,24 m (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Tô Thị T được quyền sở hữu: Một căn nhà tường cấp 4, chưa tô, mái lợp tole, cửa sắt găng kiếng, nền xi măng, không la phong, diện tích 45 m² (4,5 m X 10 m), bên trong có nhà vệ sinh diện tích 3,6 m² (02 m X 1,8 m); 01 trụ xi măng 0,5 m X 0,5 m X 3 m; 01 bồn nước Inox hiệu Đại Thành, thể tích 1.000 lít, bên trên trụ xi măng.

- Bà Tô Thị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H số tiền 106.377.000 đồng.

2. Ghi nhận bà T, anh Th, chị H không tranh chấp tài sản khác gắn liền với đất.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh:

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12660, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Huỳnh Thị H ngày 06-4-2016 tại thửa số 185, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), diện tích 1.378,3 m², loại đất: HNK, tọa lạc Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh để cấp lại cho bà Tô Thị T theo nội dung của bản án.

- Thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12724, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Huỳnh Thị H ngày 05-5-2016 tại một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53 (theo bản đồ 2005), diện tích 2.501,1 m², loại đất: 400 m² ONT, 2.101,1 m² CLN, tọa lạc Khu phố L,

phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh để cấp lại cho bà Tô Thị T theo nội dung của bản án. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS12724 ông Phan Văn L đang giữ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 10-7-2020, anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của anh, chị và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13-7-2020, Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh có Kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh theo hướng sửa bản án, vì các lý do sau: Tòa án nhận dân thị xã T xét xử tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H vô hiệu và không phải giao trả cho nhau những gì đã nhận; bà T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất của mình và tài sản trên đất; không buộc chị H, anh Th giao trả tài sản, không cần phải xem xét giá trị tài sản. Tòa án buộc anh Th, chị H chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng, nhưng buộc chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại tài sản là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Anh Th, chị H thừa nhận bà T có nhận anh, chị làm con nuôi và cùng sống chung trong thời gian 01 năm. Nhưng sau đó anh, chị không sống chung với bà T mà về sinh sống tại ấp B, xã HT, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đối với diện tích đất bà T tranh chấp là tài sản anh, chị nhận chuyển nhượng và trả đủ tiền cho bà T, nên anh, chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T cho rằng: Trước đó bà T đã nhận anh Th làm con nuôi để chăm sóc, phụng dưỡng cho bà T sau này. Tại thời điểm anh Th, chị H trình bày sang nhượng đất thì anh, chị sống chung nhà với bà T, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che đậy việc tặng cho đất giữa bà T với anh Th, chị H. Anh Th, chị H cũng không cung cấp được chứng cứ đã trả tiền sang nhượng đất cho bà T. Hơn nữa giá chuyển nhượng đất thấp hơn nhiều lần giá thực tế và thấp hơn giá Nhà nước quy định. Bà T tặng cho

đất để anh Th, chị H có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng. Nhưng sau khi chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh, chị bỏ đi nơi khác sinh sống, để bà T sống một mình không người chăm sóc khi già yếu, bệnh tật và phải nhờ đến chính quyền địa phương hỗ trợ, giúp đỡ. Do anh Th, chị H không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận kháng cáo của anh Th, chị H.

Bà T thống nhất với ý kiến tranh luận của luật sư, không bổ sung gì thêm.

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

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

- Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T. Về kháng cáo của anh Th, chị H cho rằng sang nhượng đất với bà T, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao nhận tiền; giá trị chuyển nhượng tài sản thấp nhiều lần so với giá thực tế; bà T chuyển quyền sử dụng đất cho anh Th, chị H để nhằm mục đích anh Th, chị H chăm sóc, nuôi dưỡng bà T đến khi chết nhưng anh, chị không thực hiện đúng trách nhiệm của mình, bỏ bà T sống một mình không người chăm sóc, nên bà T phải nhờ đến chính quyền địa phương hỗ trợ, giúp đỡ. Anh Th, chị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Th, chị H; sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Năm 2014, bà Tô Thị T được thừa kế tài sản của cha, mẹ chết để lại là phần đất và tài sản trên đất. Năm 2016, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tổng cộng 11.685,4 m². Do bà T không có chồng, con nên khoảng năm 2000 bà nhận anh Huỳnh Công Th là con của người em ruột về làm con nuôi và cưới chị Huỳnh Thị H về cho anh Th để anh, chị cùng lo lắng, chăm sóc, phụng

dưỡng bà sau này. Trong thời gian sống chung, đến ngày 18-3-2016 bà T chuyển quyền sử dụng đất cho anh Th, chị H thừa đất số 185 và thửa số 331, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.398,1 m² bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 60.000.000 đồng. Ngày 15-4-2016 bà T tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Th, chị H các thửa đất số 274, 294, 295, 161, 317, 318, 319 tờ bản đồ số 53, diện tích 9.287,3 m² cũng bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 150.000.000 đồng. Đến ngày 06-4-2016 và ngày 05-5-2016, chị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tổng cộng 11.685,4 m².

[2] Anh Th, chị H cho rằng diện tích đất 11.685,4 m² anh, chị nhận chuyển nhượng của bà T giá 210.000.000 đồng là không có cơ sở. Bởi tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Th, chị H sống chung nhà với bà T; anh Th, chị H không cung cấp được chứng cứ đã giao tiền và bà T cũng không thừa nhận có nhận tiền. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng 210.000.000 đồng đối với diện tích 11.685,4 m² chênh lệch quá lớn so với số tiền 1.661.000.000 đồng đối với diện tích tranh chấp 3.879,4 m². Chị H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi chuyển nhượng đất cho anh T, chị Th và ông L đều do bà T quyết định. Bà T chuyển quyền sử dụng đất cho anh T¹, chị T² bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế bà T không nhận tiền của anh Th, chị H và từ trước đến nay bà T là người trực tiếp quản lý diện tích đất của mình. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với chị H chỉ là hình thức.

[3] Bà T nhận anh Th làm con nuôi và cưới vợ cho anh Th để anh và chị H chăm sóc, nuôi dưỡng bà T khi già yếu, đau ốm và được thừa hưởng tài sản của bà T sau khi bà chết. Nhưng sau khi chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Th, chị H thiếu quan tâm, chăm sóc nên giữa bà T với anh, chị phát sinh mâu thuẫn. Sau đó anh, chị bỏ về ấp B, xã HT sinh sống, để bà T sống một mình không người chăm sóc, lo lắng khi bà ốm đau. Theo kết quả xác minh, sau khi anh Th, chị H bỏ đi, bà T gặp nhiều khó khăn trong cuộc sống nên địa phương vận động, hỗ trợ tiền, gạo cho bà sinh sống và đưa bà đi điều trị bệnh. Khi bà T ốm đau, anh Th, chị H không đến chăm sóc cho bà. Anh Th, chị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Bà T khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Huỳnh Thị H ngày 18-3-2016 và hủy một phần hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2016, trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3.879,4 m² là có cơ sở. Do đó, tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H ngày 18-3-2016, chứng thực số 66, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) đối với thửa số 185, tờ bản đồ 53, diện tích 1.378,3 m² và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-4-2016, chứng thực số 103, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) đối với một phần thửa số 161, tờ bản đồ 53, diện tích 2.501,1 m² là vô hiệu. Bà T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 3.879,4 m² tại một phần thửa số 161 và thửa số 185, tờ bản đồ số 53 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị H đứng tên, đất tọa lạc tại Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Bà T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Theo đơn khởi kiện ngày 26-9-2019, bà T yêu cầu anh Th, chị H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 4.670,8 m², trong đó thửa số 161 diện tích 3.292,5 m², thửa số 185 diện tích 1.378,3 m². Ngày 07-5-2020 bà T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối phần với diện tích chuyển nhượng cho ông L 366 m² và diện tích mở lối đi 425,4 m² trong thửa số 161, nhưng khi xét xử cấp sơ thẩm không đình chỉ phần rút lại yêu cầu này của bà T là thiếu sót.

[6] Trong thời gian sống chung anh Th, chị H có xây dựng trên đất bà T 01 căn nhà tường cấp 4; xây 01 chân trụ xi măng để bồn nước sinh hoạt. Giao bà T được quyền sở hữu đối với tài sản này và phải thanh toán lại bằng giá trị theo định giá cho anh Th, chị H số tiền 106.377.000 đồng.

[7] Ghi nhận ông L, bà T, anh Th và chị H không tranh chấp diện tích 366 m² chị H đã chuyển nhượng cho ông L. Ghi nhận bà T, anh Th, chị H không tranh chấp tài sản khác gắn liền với đất tranh chấp.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh Th, chị H.

[9] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền tổng cộng 3.000.000 đồng, ghi nhận bà T đã ứng nộp và tự nguyện chịu số tiền trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án quy định: “*Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch*”. Thực tế diện tích đất tranh chấp 3.879,4 m² từ trước đến nay bà T là người quản lý, sử dụng. Bà T khởi kiện yêu cầu anh Th, chị H trả lại quyền sử dụng đất và được chấp nhận, nên anh Th, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do đó có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Th, chị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 120, 130, 131, 166 Bộ luật dân sự; các Điều 147, 148, 156, 165, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 106 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H; chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13-7-2020 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T đối với anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H.

1.1. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H ngày 18-3-2016, chứng thực số 66, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H), huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh đối với thửa số 185, tờ bản đồ số 53, diện tích

1.378,3 m² và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị T với chị Huỳnh Thị H ngày 15-4-2016, chứng thực số 103, quyền số 01/2016/SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H), huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh đối với một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.501,1m² là vô hiệu.

1.2. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

a. Bà Tô Thị T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 2.501,1 m², trong đó: Đất ở 400 m² và đất trồng cây lâu năm khác 2.101,1 m², một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53, có tứ cận: Đông giáp thửa số 185, dài 41,91 m; Tây giáp đất ông Hai, đất ông L, đường đất, dài 35,68 m + 09 m; Nam giáp đường đất, đất ông Linh (tại các thửa số 206, 207), dài 28,47 m + 0,73 m + 31,13 m; Bắc giáp đất ông Pha, ông Ngoan (tại các thửa số 124, 125, 146), dài 22,16 m + 13,93 m + 20,98 m.

b. Bà Tô Thị T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 1.378,3 m², đất trồng cây lâu năm khác, thửa số 185, tờ bản đồ số 53, có tứ cận: Đông giáp đất ông Linh, đất nghĩa địa (thửa số 186), dài 18,66 m + 0,4 m; Tây giáp thửa số 161, dài 41,91 m; Nam giáp đất ông Linh (thửa số 207), dài 49,03 m + 9,42 m; Bắc giáp đất ông Linh, đất mã, đất ông Ngoan (thửa số 147, 162, 163), dài 17,22 m + 24,35 m + 23,19 m + 13,24 m. Hai thửa đất trên tọa lạc Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Bà Tô Thị T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12660, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-4-2016, tại thửa số 185, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.378,3 m², đất trồng cây lâu năm khác, do chị Huỳnh Thị H đứng tên. Thu hồi một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12724 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-5-2016, tại một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53, diện tích 2.501,1 m², trong đó: Đất ở 400 m² và đất trồng cây lâu năm khác 2.101,1 m² do chị Huỳnh Thị H đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12724 ông Phan Văn L đang giữ). Đất tọa lạc tại Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Tô Thị T được quyền sở hữu tài sản do anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H xây dựng trên đất gồm: 01 căn nhà tường cấp 4, chưa tô, mái lợp tôn, không la phong, nền xi măng, cửa sắt + kiếng, diện tích 4,5m x 10m = 45 m²,

bên trong nhà có khu vệ sinh diện tích $02\text{m} \times 1,8\text{m} = 3,6\text{ m}^2$; 01 trụ xây bằng xi măng để bồn nước $0,5\text{m} \times 0,5\text{m} \times 03\text{m}$; 01 bồn nước bằng Inox hiệu Đại Thành 1.000 lít.

4. Bà Tô Thị T có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H số tiền 106.377.000 đồng (một trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày anh Th, chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

5. Ghi nhận ông Phan Văn L, bà Tô Thị T, anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H không tranh chấp diện tích 366 m^2 , một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53 chị H đã chuyển nhượng cho ông L.

Ghi nhận bà Tô Thị T, anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H không tranh chấp đối với các tài sản khác gắn liền với đất.

6. Đình chỉ phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T đối với anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H trả lại diện tích $791,4\text{ m}^2$ tại một phần thửa số 161, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Khu phố L, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

7. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng số tiền 3.000.000 đồng, bà Tô Thị T tự nguyện chịu, ghi nhận bà T đã nộp và thanh toán xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Tô Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Huỳnh Công Th và chị Huỳnh Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 0018366 ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Quốc Vũ