

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 282/2022/DS-PT.

Ngày: 21-09-2022.

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản,
tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữn

2. Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 11 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 252/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Văn U, sinh năm 1969.

1.2 Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: số 70, ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số 84, đường Lê Hữu Nghĩa, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ.

Địa chỉ: số 141, đường Lý Thường Kiệt, khu phố 1, phường 1, thị xã K, tỉnh Long An.

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

3.1 Ông Đặng Thanh H (tên thường gọi là Dính), sinh năm 1973.

3.2 Bà Huỳnh Thị C (tên thường gọi là Út), sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà C: Luật sư Nguyễn Thị Thanh N - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Thanh N - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

3.3 Em Trần Huỳnh Như N, sinh năm 2013.

Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3.4 Em Trần Huỳnh Như Y, sinh năm 2015.

Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Huỳnh Như N, Trần Huỳnh Như Y là bà Trần Thị Thảo T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3.5 Bà Trần Ngọc Minh T, sinh năm 2003.

Địa chỉ: số 70, ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Huỳnh Thị Hà, sinh năm 1964.

4.2 Ông Trần Văn Chiến, sinh năm 1962.

4.3 Ông Nguyễn Công Tài, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp Gò Dò Nhỏ, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn U, ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C.

(Ông Cường, ông H, bà C, bà N có mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị Kim N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn C trình bày: Thửa đất số 945, tờ bản đồ số 9, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 76,60m², tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Trên thửa đất này có xây dựng căn nhà cấp 4 có nguồn gốc là của ông U, bà N. Trước đó, ông U và bà N có vay của ông H, bà C số tiền 850.000.000 đồng. Năm 2019, ông U, bà N không có tiền trả, nên có yêu cầu ông H và bà C đưa thêm 750.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà đã thế chấp cho Ngân hàng ra để ông U, bà N làm thủ tục sang tên cho

bà C. Tổng cộng ông U, bà N còn nợ ông H và bà C số tiền 1.600.000.000 đồng. Ngày 02/08/2019, hai bên có lập tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà và đất với nội dung thỏa thuận trong thời hạn ba năm từ ngày 02/8/2019 đến ngày 02/8/2021, ông U và bà N có quyền chuộc lại nhà và đất với giá tiền là 1.600.000.000 đồng, trong thời gian ba năm thì năm đầu mỗi tháng ông U, bà N phải trả tiền thuê nhà là 1.000.000 đồng, năm thứ hai tiền thuê nhà mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Ngày 06/08/2019, ông U và bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị C đối với thửa đất số 945, diện tích 76,60m², tờ bản đồ số 9, loại đất ở tại nông thôn, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ công chứng ngày 06/08/2019, giá mua bán thực tế nhà và đất là 1.600.000.000 đồng nhưng lại ghi trên hợp đồng là 100.000.000 nhằm giảm thuế. Ngày 04/09/2019, bà C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 02/10/2020, ông U và bà N đã trả cho ông H, bà C số tiền gốc là 1.600.000.000 đồng, Việc ông U, bà N trả 1.600.000.000 đồng cho ông H, bà C thì không có ghi biên nhận và cũng không có giấy tờ, lý do là ông U, bà N rất tin tưởng ông H, bà C. Đồng thời, khi trả tiền chỉ có mặt ông U, bà N, ông H, bà C. Như vậy, ông U và bà N xác định chỉ còn nợ ông H, bà C số tiền thuê nhà là 230.000.000 đồng, hạn đến ngày 03/11/2020 sẽ trả. Tuy nhiên, do ông bà khó khăn nên đến nay chưa trả số tiền 230.000.000 đồng cho ông H và bà C được. Do ông U, bà N không có tiền trả nên ông H, bà C mới đòi lại nhà. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 bị vô hiệu thì ông U, bà N đồng ý lấy giá chuyển nhượng nhà và đất trên là 1.600.000.000 đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay ông U, bà N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với bà Huỳnh Thị C ngày 06/08/ 2019 đối với thửa đất số 945 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn là 143, 80m², diện tích xây dựng là 64m², thuộc tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An, được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ chứng thực ngày 06/08/2019. ông U, bà N đồng ý trả lại cho ông H và bà C số tiền thuê nhà còn nợ là 230.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy bỏ tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà lập ngày 02/08/2019 được ký kết giữa ông U, bà N với ông H và bà C.

Bị đơn Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ trình bày: Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ đã thực hiện đúng thủ tục và trình tự công chứng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, các phiên xét xử đối với vụ án tại Tòa án các cấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Thanh H và bà Huỳnh Thị C và người đại diện ông Nguyễn Văn Khanh trình bày: Do là chỗ quen biết nên ông bà có nhiều lần cho ông U, bà

N vay với tổng số tiền 850.000.000 đồng. Ông bà đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông U, bà N không trả mà yêu cầu ông bà đưa thêm 750.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà tại Ngân hàng ra. Sau đó, sẽ chuyển nhượng cho ông bà để trừ nợ. Đến ngày 02/08/2019, ông bà có cùng ông U, bà N đến trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ra và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông H, bà C và ông U và bà N đã giao nhà, đất trên cho ông H và bà C rồi nhưng không có lập biên bản, giấy tờ gì về việc giao nhà, đất. Ngày 02/08/ 2019 hai bên lập tờ ưng thuận có nội dung thể hiện: ông U và bà N đồng ý chuyển nhượng nhà và đất cho ông bà với giá 1.600.000.000 đồng. Ông bà có hứa trong vòng 03 năm sẽ cho ông U, bà N chuộc lại căn nhà và đất với giá 1.600.000.000 đồng với điều kiện hàng tháng phải trả bằng lãi suất Ngân hàng đối với số tiền 1.600.000.000 đồng ($1.600.000.000 \text{ đồng} \times 1,2\%/\text{tháng} = 19.200.000 \text{ đồng}/\text{tháng}$) và tiền thuê nhà là 1.000.000 đồng/tháng đối với năm đầu tiên và 2.000.000 đồng/tháng đối với năm thứ hai thì ông bà sẽ cho chuộc lại. Các bên đồng ý cùng ký tên vào tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà và có những người làm chứng là bà Huỳnh Thị Hà (người viết biên bản), ông Trần Văn Chiến, ông Nguyễn Công Tài chứng kiến. Đến ngày 06/08/2019, ông bà cùng ông U, bà N đến Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ lập “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 945, diện tích 76,6 m², tờ bản đồ số 9 và căn nhà trên thửa đất. Theo như thỏa thuận thì bắt đầu từ ngày 02/08/2019 thì ông U, bà N mỗi tháng phải trả cho ông bà số tiền lãi là 19.200.000 đồng và tiền thuê nhà là 1.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông U, bà N đóng lãi và tiền thuê nhà được 03 tháng thì ngưng không đóng nữa. Ông bà có đôn đốc nhiều lần nhưng ông U, bà N nói rằng đang bị giết hui chờ gom hui được sẽ đóng, nên cứ hẹn lần hẹn lượt. Ông bà đòi chấm dứt hợp đồng thuê nhà và lấy lại nhà thì ông U, bà N năn nỉ cần một chỗ ở để các hui viên biết đến đóng tiền hui mới có tiền đóng cho ông bà. Đến ngày 02/10/ 2020, ông bà kiên quyết lấy lại nhà và không cho ông U, bà N thuê và cũng như không cho chuộc lại nhà và đất nữa do ông U, bà N không trả lãi và tiền thuê đúng hạn theo mỗi tháng như giao ước. Do đó, ông U và bà N có tự viết 1 biên nhận có nợ tiền thuê nhà của ông bà với số tiền là 230.000.000 đồng (trong đó bao gồm: 11 tháng tiền lãi $19.200.000 \text{ đồng} \times 11 \text{ tháng} = 211.200.000 \text{ đồng}$) cộng với tiền thuê nhà là 11 tháng (01 tháng 1.000.000 đồng/tháng của tháng 12 năm 2019 và 10 tháng 2.000.000 đồng/tháng của tháng 01 đến 10 năm 2020 = 21.000.000 đồng. Tổng cộng là 232.200.000 đồng. ông U năn nỉ ghi chẵn 230.000.000 đồng. Hẹn tới ngày 03/11/2020 sẽ trả, đối với biên nhận này các bên thống nhất và ký tên. Tuy nhiên, đến ngày hẹn trả nợ nhưng ông U, bà N không trả tiền mà còn đóng cửa nhà không cho ông bà vào nhà. Ông bà nhiều lần liên hệ Ủy ban nhân dân xã T nhờ giải quyết đòi lại nhà và đất, đến ngày 23/12/2020, ông U, bà N khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân thị xã K.

Nay ông H, bà C khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/08/2019 tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ có hiệu pháp luật.

- Yêu cầu ông U, bà N và những người ở trên nhà phải trả lại thửa đất số 945 có diện tích 76,60 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/08/2019 bị vô hiệu, thì ông H, bà C đồng ý lấy giá mua bán nhà, đất là 1.600.000.000 đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời, ông H và bà C yêu cầu tính lãi suất tính từ ngày 02/12/2019 đến ngày 02/05/2022 là 1.600.000.000 đồng x 1,2% % x 29 tháng = 556.800.000 đồng.

- Yêu cầu ông U, bà N phải trả tiền thuê nhà vxới số tiền 57.000.000 đồng.

2. Em Trần Huỳnh Như N, Em Trần Huỳnh Như Y do bà Trần Thị Thảo T đại diện trình bày: Bà xác định bà không có sinh sống trên thửa đất số 945 có căn nhà tọa lạc tại ấp Bàu Mua, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Do bà đi làm xa nên có gửi hai con cho cha mẹ của bà là ông U, bà N. Thửa đất có căn nhà trên do ông U, bà N mua, xây dựng. Bà không có đóng góp gì đối với thửa đất có căn nhà trên. Theo bà biết do ông U, bà N thiếu nợ ông H, bà C nên ông H, bà C buộc ông U, bà N sang tên thửa đất có căn nhà trên, chứ không có việc tự nguyện. Nay ông U, bà N đã trả tiền xong, chỉ còn nợ lại tiền thuê nhà với số tiền 230.000.000 đồng. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì. Bà đề nghị được xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp.

3. Bà Trần Ngọc Minh T trình bày: Bà sinh sống cùng với cha mẹ của bà là ông U, bà N trên thửa đất số 945 có căn nhà tọa lạc tại ấp Bàu Mua, xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Thửa đất có căn nhà trên do ông U, bà N mua, xây dựng. Bà không có đóng góp gì đối với thửa đất có căn nhà trên. Theo bà biết do ông U, bà N thiếu nợ ông H, bà C nên ông H, bà C buộc ông U, bà N sang tên thửa đất có căn nhà trên, chứ không có việc tự nguyện. Nay ông U, bà N đã trả tiền xong, chỉ còn nợ lại tiền thuê nhà và tiền lật vật khác với số tiền 230.000.000 đồng. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì. Bà đề nghị được xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng bà Huỳnh Thị Hà, ông Trần Văn Chiến, ông Nguyễn Công Tài trình bày cùng nội dung: Ngày 02/08/2019 tại nhà bà Huỳnh Thị C thuộc ấp M, xã B, huyện M, tỉnh Long An. Các ông bà Đặng Thanh H, Huỳnh Thị C, Trần Văn U, Nguyễn Thị Kim N có nhờ ông bà làm chứng vụ việc vợ chồng ông U bà N có nợ của vợ chồng ông H bà C số tiền là 850.000.000 đồng mà không có khả năng chi trả. Bên cạnh đó, ông U, bà N còn nợ Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng số tiền là 750.000.000 đồng cũng không có khả năng trả nên ông U, bà N mới năn nỉ vợ chồng ông H, bà C cho mượn thêm 750.000.000 đồng để ông U, bà N trả Ngân hàng. Tổng cộng vợ chồng ông U nợ vợ chồng ông H là 1.600.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông U, bà N sẽ chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất ngang 5m dài 16m cho ông H, bà C với giá 1.600.000.000 đồng để trừ nợ. ông U, bà N có năn nỉ là bán nhà sẽ không còn chỗ ở để làm ăn nên ông H, bà C có hứa sẽ cho ông U, bà N thuê lại và trong vòng 03 năm có thể chuộc lại căn nhà và đất với giá 1.600.000.000 đồng bất cứ lúc nào với điều kiện mỗi hàng tháng ông U, bà N phải trả tiền lãi bằng lãi suất Ngân hàng cho vay lúc

đó là 1,2%/tháng trên số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền thuê nhà năm đầu là 1.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 2.000.000 đồng/tháng. ông H, bà C có nói đi nói lại rằng phải trả hàng tháng, nếu mỗi hàng tháng ông U, bà N không trả tiền lãi và tiền thuê nhà đúng hạn thì ông H, bà C có quyền lấy lại nhà bất cứ lúc nào và cũng không cho chuộc lại nhà nữa. Sau khi thỏa thuận xong thì ông H, bà C có đưa cho ông U, bà N 750.000.000 đồng. Ông bà thấy ông U, bà N đếm tiền và nói là đủ rồi và các bên cùng ký tên vào “tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà” trước sự chứng kiến của các ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 11/05/2022 của Tòa án nhân dân thị xã K.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 177, 217, 218, 227, 228, 229, 244, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 131, 288, 584 của Bộ luật Dân sự; Điều 7 Luật Công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 105, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với bà Huỳnh Thị C đối với thửa đất số 945, diện tích 76,60m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ chứng thực là vô hiệu.

1.1 Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả cho ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C số tiền 1.600.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định pháp luật.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan

nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu hủy bỏ tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà ngày 02 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với bà Huỳnh Thị C đối với thửa đất số 945, diện tích 76,60m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ công chứng số 4063, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N, cháu Trần Huỳnh Như N, cháu Trần Huỳnh Như Y, bà Trần Ngọc Minh T phải trả lại thửa đất số 945 có diện tích 76,60m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả tiền thuê nhà với số tiền 57.000.000.000đồng.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả số tiền 173.000.000đồng. Ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C còn quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết lại theo quy định pháp luật.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả tiền lãi suất với số tiền 556.800.000 đồng.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C phải liên đới trả cho ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 11.700.000.000đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1 Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 60.000.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009561 ngày 19 tháng 01 năm 2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000668 ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N còn phải nộp tiếp 59.400.000 đồng.

9.2 Buộc ông ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 30.022.000 đồng cụ thể:

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 bị vô hiệu, hủy tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà ngày 02 tháng 8 năm 2019, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2019 có hiệu lực pháp luật, đòi lại tài sản không được chấp nhận. Tổng cộng là 900.000 đồng.

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tiền thuê nhà không được chấp nhận là 2.850.000 đồng.

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tiền lãi suất không được chấp nhận là 26.272.000 đồng.

Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.350.000 đồng theo biên lai thu số 0000604 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C còn phải nộp tiếp số tiền 23.672.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/5/2022 ông Trần Văn U kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Lý do, ông đã trả cho ông H, bà C số tiền 1.600.000.000đồng, nên ông chỉ còn nợ ông H, bà C số tiền 230.000.000đồng.

Ngày 25/5/2022 ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông U, bà N, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông U, bà N không rút đơn khởi kiện, ông U không rút đơn kháng cáo; ông H, bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà 57.000.000đồng, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với yêu cầu trả lại nhà và đất ông H và bà C giữ nguyên.

Đại diện nguyên đơn ông Trần Văn C trình bày: Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông U, bà N phải trả cho ông H, bà C số tiền 1.600.000.000đồng, vì số tiền này vợ chồng ông U đã trả cho vợ chồng ông H xong và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông H.

ông H, bà C thống nhất trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông U, vì vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà hợp pháp và bà C đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã thỏa thuận cho vợ chồng ông U thuê lại nhà và đất, việc này vợ chồng ông U cũng thừa nhận là có thỏa thuận thuê lại nhà và đã trả tiền thuê nhà, sau đó không có khả năng trả. Sự việc này cũng phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng. Do đó, ông H và bà C yêu cầu vợ chồng ông U trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H, bà C trình bày: Năm 2019 do chỗ thâm tình nên vợ chồng ông H có cho vợ chồng ông U vay tiền tổng cộng là 850.000.000đồng, nhưng sau đó vợ chồng ông U không có tiền trả nợ và đề nghị vợ chồng ông H mua nhà để trừ nợ dùm, nên hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà để trừ số nợ, lúc này nhà và đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên vợ chồng ông H tiếp tục giao tiếp cho vợ chồng ông U số tiền 750.000.000đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Sau đó, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên có thỏa thuận đúng như nội dung theo tờ ưng thuận đã lập. Tuy nhiên, vợ chồng ông U đã thực hiện đúng theo nội dung tờ thỏa thuận được khoảng 5 tháng, sau đó không thực hiện tiếp. Như vậy, vợ chồng ông U đã vi phạm cam kết mà hai bên đã thỏa thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà C là buộc ông U và bà N phải trả lại nhà và đất trên cho ông H và bà C.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

+ Đối với kháng cáo của ông U không đồng ý thanh toán số tiền 1.600.000.000đồng vì cho rằng đã thanh toán tiền xong, nên mới lập Biên nhận còn nợ tiền thuê nhà của ông H, bà C là 230.000.000đồng. Tại tòa phía nguyên đơn không cung cấp chứng cứ mới để chứng minh cho việc đã trả nợ, phía vợ chồng ông H không thừa nhận, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông U, cần giữ nguyên quyết định sơ thẩm về phần này.

+ Đối với phần rút đơn kháng cáo và rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C đề nghị Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm phần ông H, bà C đã rút.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của ông H, bà C buộc vợ chồng ông U trả lại nhà và đất xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu hợp đồng vay nên Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là có căn cứ, nên kháng cáo của ông H, bà C là không có căn cứ nên không chấp nhận.

+ Đối với việc khởi kiện của nguyên đơn kiện Văn phòng công chứng là bị đơn nhưng Tòa sơ thẩm tuyên buộc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc ông H, bà C phải thực hiện nghĩa vụ và phải chịu án phí là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của của ông Trần Văn U và ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Xét đối với yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện và rút một phần đơn kháng cáo của ông H và bà C cụ thể: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/08/2019 tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ; Yêu cầu ông U, bà N phải trả tiền thuê nhà với số tiền là 57.000.000 đồng. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/08/2019 bị vô hiệu thì ông, bà yêu cầu tính tiền lãi 1,2% từ ngày 02/12/2019 đến ngày 02/05/2022, trên số tiền gốc 1.600.000.000 đồng là 556.800.000 đồng.

Xét thấy: Việc rút một phần đơn khởi kiện và một phần đơn kháng cáo của ông H, bà C là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu mà ông H và bà C đã rút.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trần Văn U thấy rằng: Vợ chồng ông U cho rằng vào ngày 02/10/2020 vợ chồng ông U đã trả cho vợ chồng ông H số tiền 1.600.000.000 đồng tại nhà của ông U. Sau đó, vợ chồng ông U mới viết biên nhận ngày 21/10/2020 còn nợ tiền thuê nhà vợ chồng ông H là 230.000.000 đồng. Bởi vì, vợ chồng ông H hứa ngày 03/10/2020 sẽ chuyển nhượng lại nhà và đất cho vợ chồng ông U đứng tên. Việc vợ chồng ông U xác định khi trả 1.600.000.000 đồng thì không có viết biên nhận, giấy tờ gì, lý do là vợ chồng ông U rất tin tưởng vợ chồng ông H. Sự việc này phía vợ chồng ông H không thừa nhận và vợ chồng ông U cũng không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, tại biên nhận ngày 21/10/2020 cũng không ghi rõ các hợp đồng nào được hủy bỏ và cũng không ghi rõ vợ chồng ông U đã trả lại số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 1.600.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông U, bà N là có căn cứ. Xét thấy, kháng cáo của ông U là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C thấy rằng:

[2.2.1] Tại thời điểm ngày 06/8/2019, ông U, bà N và bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 945, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện. Đồng thời, tại thời điểm này các bên đều biết có sự tồn tại “tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà” ngày 02/08/2019 nhưng không xuất trình cho Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ khi thực hiện việc chuyển nhượng, vì việc thỏa thuận này là tự nguyện của hai bên. Do đó, về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ công chứng là hoàn toàn đúng với ý chí của các bên khi giao dịch, phù hợp và đúng với quy định của pháp luật, nên việc ông

U và bà N yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2019 vô hiệu là không có căn cứ. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông U và bà N chỉ khởi kiện bị đơn là Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ, không phải là ông H và bà C.

[2.2.2] Các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có tài sản gắn liền với đất giữa ông U, bà N và ông H, bà C xuất phát từ việc vợ chồng ông U vay tiền của vợ chồng ông H số tiền là 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi vay tiền vợ chồng ông U không có khả năng trả nợ và các bên đã thống nhất thỏa thuận, vợ chồng ông U chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 945 cho vợ chồng ông H để trừ nợ. Việc thỏa thuận này của hai bên là tự nguyện, không bị ai ép buộc, nên các bên đã thống nhất và đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, phía vợ chồng ông U cũng đã tiến hành giao nhà và đất cho vợ chồng ông H và đã thỏa thuận thuê lại căn nhà trên đất vì tại thời điểm này vợ chồng ông U chưa có nhà ở. Đồng thời, vợ chồng ông U thừa nhận quyền sử dụng đất và nhà tại thời điểm chuyển nhượng có giá 1.600.000.000 đồng là phù hợp với giá đất và nhà trên thị trường. Do đó, xác định lời trình bày của ông H, bà C là có căn cứ và phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng bà Huỳnh Thị Hà, ông Trần Văn Chiến, ông Nguyễn Công Tài thể hiện là các ông bà Đặng Thanh H, Huỳnh Thị C, Trần Văn U, Nguyễn Thị Kim N có nhờ ông bà làm chứng vụ việc vợ chồng ông U bà N có nợ của vợ chồng ông H bà C số tiền là 850.000.000 đồng mà không có khả năng chi trả. Bên cạnh đó, ông U, bà N còn thiếu Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng là 750.000.000 đồng cũng không có khả năng trả nên ông U, bà N mới năn nỉ vợ chồng ông H, bà C cho mượn thêm 750.000.000 đồng để ông U, bà N trả Ngân hàng. Như vậy ông U, bà N sẽ thiếu ông H, bà C tổng cộng 1.600.000.000 đồng. Sau đó, ông U, bà N sẽ chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất ngang 5m dài 16m cho ông H, bà C với giá 1.600.000.000 đồng. ông U, bà N có năn nỉ là bán nhà sẽ không còn chỗ ở để làm ăn nên ông H, bà C có hứa sẽ cho ông U, bà N thuê lại và trong vòng 03 năm có thể chuộc lại căn nhà và đất với giá 1.600.000.000 đồng bất cứ lúc nào với điều kiện mỗi tháng ông U, bà N phải trả tiền lãi bằng lãi suất Ngân hàng cho vay lúc đó là 1,2%/tháng trên số tiền 1.600.000.000 đồng và tiền thuê nhà năm đầu là 1.000.000 đồng/tháng, năm thứ 02 là 2.000.000 đồng/tháng. ông H, bà C có nói đi nói lại rằng phải trả hàng tháng, nếu mỗi hàng tháng ông U, bà N không trả tiền lãi và tiền thuê nhà đúng hạn thì ông H, bà C có quyền lấy lại nhà bất cứ lúc nào và cũng không cho chuộc lại nhà nữa. Sau khi thỏa thuận xong thì ông H, bà C có đưa cho ông U, bà N số tiền 750.000.000 đồng. Ông bà thấy ông U, bà N đếm tiền và nói là đủ rồi và các bên cùng ký tên vào “tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà” trước sự chứng kiến của các ông bà.

[2.2.3] Đồng thời, ông U, bà N với ông H, bà C đều thừa nhận có lập “tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà” thể hiện nội dung: “.....*Theo Hợp đồng về căn nhà để sang nhượng cho ông Đặng Thanh H và bà Huỳnh Thị C theo Hợp đồng bên chủ nợ có cho bên nợ ở lại và có quyền sử dụng căn nhà trong vòng 3*

năm vào ngày 2 tháng 8/2019 đến ngày 2 tháng 8/2021. Sẽ chuộc lại căn nhà đúng số tiền là ((một tỷ sáu)) trong vòng 3 năm thì số tiền một tỷ sáu này thì bên nợ sẽ trả lãi theo Ngân hàng mỗi tháng, và bên nợ sẽ trả cho bên chủ nợ một tháng là một triệu năm đầu (tiền thuê nhà)....". Xét thấy, trong quá trình thực hiện thỏa thuận tại tờ ưng thuận nêu trên, do bên vợ chồng ông U vi phạm thỏa thuận đối với vợ chồng ông H nên vợ chồng ông H yêu cầu vợ chồng ông U trả lại nhà, phía vợ chồng ông U không đồng ý trả lại nhà và cho rằng đã trả xong số tiền 1.600.000.000đồng, nhưng vợ chồng ông U xác định việc trả số tiền 1.600.000.000đồng không có viết biên nhận và cũng không có chứng cứ gì để chứng minh, mặt khác vợ chồng ông H cũng không thừa nhận vợ chồng ông U đã trả số tiền 1.600.000.000đồng. Ngoài ra, vợ chồng ông U xác nhận còn nợ tiền thuê nhà vợ chồng ông H là 230.000.000đồng theo biên nhận ngày 21/10/2020, lời thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông H và phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện là vợ chồng ông U đã giao đất và nhà cho vợ chồng ông H xong và đã thỏa thuận thuê lại nhà, nên xác định còn nợ tiền thuê nhà.

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 06/8/2019 giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Huỳnh Thị C được thực hiện là phù hợp với quy định pháp luật, vợ chồng ông U đã giao nhà và đất cho vợ chồng ông H xong, nên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất đã hoàn thành nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 06 tháng 8 năm 2019 giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Huỳnh Thị C có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông H và bà C yêu cầu ông U và bà N trả lại đất và nhà là có căn cứ nên được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản trên đất bị vô hiệu và hủy bỏ tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà ngày 02 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ và không phù hợp với chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án. Do đó, kháng cáo của ông Trần Văn U không có căn cứ nên không được chấp nhận; kháng cáo của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C và phát biểu của người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà C là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu số tiền 11.700.000.000 đồng, số tiền này ông U, bà N đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009561 ngày 19 tháng 01 năm 2021 và 300.000

đồng theo biên lai số 0000668 ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K.

[5.2] Ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C phải liên đới chịu 29.422.000 đồng án phí, khấu trừ số tiền ông H, bà C đã nộp là 6.350.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000604 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Ông Đặng Thanh H và bà Huỳnh Thị C phải tiếp tục nộp thêm số tiền 23.072.000 đồng.

[6] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn U phải chịu án phí theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận; bà Huỳnh Thị C, ông Đặng Thanh H không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 311, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn U.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ; yêu cầu ông U, bà N phải trả tiền thuê nhà với số tiền 57.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 bị vô hiệu thì ông H, bà C yêu cầu tính lãi suất tính từ ngày 02 tháng 12 năm 2019 đến ngày 02 tháng 5 năm 2022 là $1.600.000.000 \text{ đồng} \times 1,2\% \times 29 \text{ tháng} = 556.800.000 \text{ đồng}$. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã K.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 164, Điều 117, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 7 Luật Công chứng năm 2014; các Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với bà Huỳnh Thị C; yêu cầu hủy bỏ “tờ ưng thuận chuyển nhượng căn nhà” ngày 02 tháng 8 năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N với ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N, cháu Trần Huỳnh Như N, cháu Trần Huỳnh Như Y, bà Trần Ngọc Minh T phải trả lại thửa đất số 945 có diện tích 76,60m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3.1. Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N, cháu Trần Huỳnh Như N, cháu Trần Huỳnh Như Y, bà Trần Ngọc Minh T phải giao trả lại thửa đất số 945 có diện tích 76,60 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có tổng diện tích sàn 143,80m², diện tích xây dựng 64m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho ông Đặng Thanh H và bà Huỳnh Thị C.

3.1. Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 46-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 30/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 05/7/2021.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải trả số tiền 173.000.000 đồng. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu số tiền 11.700.000.000 đồng, số tiền này ông U, bà N đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Buộc ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị Kim N phải có nghĩa vụ liên đới chịu 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009561 ngày 19 tháng 01 năm 2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0000668 ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K.

6.2 Ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C phải liên đới chịu 29.422.000 đồng án phí, khấu trừ số tiền ông H, bà C đã nộp là 6.350.000 đồng theo biên lai thu

tiền số 0000604 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K. Ông Đặng Thanh H và bà Huỳnh Thị C phải tiếp tục nộp thêm số tiền 23.072.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

7.1 Ông Trần Văn U phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông U đã nộp theo biên lai số 0000679 ngày 25/5/2022 của Chi cục thi hành án thị xã K.

7.2 Ông Đặng Thanh H, bà Huỳnh Thị C không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông H, bà C số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0000680 ngày 25/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K.

8. Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. 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, Điều 7, 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Minh Tuấn - Đặng Văn Nhữn

Phùng Thị Cẩm Hồng

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng