

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 116/2023/DS-PT

Ngày: 30-3-2023.

V/v tranh chấp: Quyền sử dụng
đất; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt
cọc.

**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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 và 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 64/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Văn Hòa T, sinh năm 1958, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: ấp HA, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đặng T1, sinh năm 1931; bà Dương Thị KL, sinh năm 1941. Cùng cư trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (ông Đặng T1 đã chết trong quá trình tham gia tố tụng; bà Lan vắng mặt, có ủy quyền cho bà Đặng Thị PY)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng T1:

+ Bà Dương Thị KL, sinh năm 1941, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Ông Đặng Thanh T2, sinh năm 1962, cư trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Bà Đặng Thị PY, sinh năm 1964, cư trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1969, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1973, cư trú tại: Ấp TA, xã TR A, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Ông Đặng Thanh T3, sinh năm 1980, cư trú tại: ấp DM1, xã GT1, huyện Th Nh, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Ông Đặng Thanh T4, sinh năm 1983, cư trú tại: phường LĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Huỳnh Ngọc X, sinh năm 1963, cư trú tại: thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Đặng Thanh T2, sinh năm 1962, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY)

+ Bà Đặng Thị PY, sinh năm 1964, cư trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị PY: Luật sư Vương S H1, của Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Song Hà Luật, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1973; bà Lê Thị L, sinh năm 1979. Cùng cư trú tại: Ấp TA, xã Tr A, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông B vắng mặt có ủy quyền cho bà PY, bà L yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Ông Đặng Thanh S, sinh năm 1971; bà Thái Thị HL, sinh năm 1981. Cùng cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (ông Đặng Thanh S đã chết trong quá trình tham gia tố tụng; bà HL vắng mặt, có ủy quyền cho bà PY).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Thanh S:

Bà Dương Thị KL, sinh năm 1941, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Bà Thái Thị HL, sinh năm 1981; cháu Đặng Tr, sinh ngày 27-4-2005; cháu Đặng Thái NA, sinh ngày 12-5-2015. Cùng cư trú tại: Tổ 7, ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Trường và cháu Đặng Thái Nam An: Bà Thái Thị HL, sinh năm 1981, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị KL, Đặng Thanh T2, ông Đặng Thanh T3, bà Thái Thị HL: Bà Đặng Thị PY, sinh năm 1964, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

+ Ông Trần Văn M, sinh năm 1985; bà Phạm Y, sinh năm 1988. Cùng cư trú tại: xã E L, huyện E S, tỉnh Đắk Lắk. (ông M vắng mặt, có ủy quyền cho ông Trần Quốc S1; bà Phạm Y yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M: Ông Trần Quốc S1, sinh năm 1986, cư trú tại: ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M: Luật sư Bùi Phúc Th1, của Công ty Luật Hợp danh Nam Trí Việt, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1975. Cùng cư trú tại: thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (ông L1 có mặt, bà L2 yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Văn Hòa T trình bày:

Vào khoảng năm 1989, 1990, ông có mua của ông Tư Tr 03 công đất rẫy, mua của ông D 02 công đất rẫy, tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, ông ở và canh tác, sau đó kê khai đăng ký cùng với các thửa đất khác.

Năm 1996, được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 ngày 13-6-1996, do ông đứng tên, tổng diện tích 24.816 m². Trong đó có đất mua của ông Trang, ông Dân, là thửa 53, tờ bản đồ số 37, diện tích 5.885 m², hiện ông đang tranh chấp, tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ 57, bản đồ năm 2000, nội dung tranh chấp như sau:

Năm 2005, ông chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên nhờ ông Lê Trọng G canh tác và giữ gìn thửa đất 53 này, thửa đất này có hướng Bắc và hướng Nam giáp đất của vợ chồng ông Đặng T1, bà Dương Thị KL.

Trong khoảng thời gian ông G canh tác vợ chồng ông T1 lấn chiếm nhưng diện tích không đáng kể.

Đến năm 2011, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn M 4.000 m² trong tổng diện tích 5.885 m², với giá 200.000.000 đồng. Khi biết được việc này thì ông T1 đòi trụ ranh lấn sang đất ông ở 02 vị trí, gồm: Ở ranh hướng Bắc lấn chiếm 07 m chiều ngang, chiều dài hết đất; ở ranh hướng Nam lấn chiếm 02 m chiều ngang, chiều dài hết đất. Tổng diện tích lấn chiếm khoảng 1.000 m², trong đó có 300 m² đất thổ cư.

Vì vậy, vào ngày 01-6-2011 ông khởi kiện yêu cầu ông T1, bà KL trả lại 1.000 m². Khi Tòa án đo đạc xác định diện tích đất thực tế ở hướng Bắc bị lấn chiếm 538,9 m²; ở hướng Nam bị lấn chiếm 114,2 m² tổng cộng là 653,1 m² nên ông thay đổi yêu cầu, chỉ kiện đòi theo diện tích thực tế là 653,1 m².

Ông T1 đã chết nên ông yêu cầu bà Lan là vợ ông T1 và các con ông T1 trả đất. Trên đất có hàng rào B40, cây trồng của gia đình ông T1 thì bên ông T1 phải T1 xử lý để trả đất.

Việc chuyển nhượng đất cho ông M chỉ làm giấy tay, chưa sang tên được vì tranh chấp giữa ông và ông T1 chưa được giải quyết.

Vào năm 2021, ông và ông M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 100 m ngang, dài hết thửa đất là 50 m, trong đó phần ông chuyển nhượng 20 m ngang, phần ông M chuyển nhượng 80 m ngang, giá 3.200.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên ông nên ông đứng tên ký hợp đồng đặt cọc với ông L1, nội dung: Ông L1 đặt cọc cho ông 320.000.000 đồng vào ngày 15-4-2021, hẹn ngày 15-7-2021 công chứng hợp đồng. Nếu ông L1 không mua thì mất cọc, nếu ông không bán đất thì phạt gấp đôi tiền đặt cọc.

Nay ông M và ông L1 đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông không chấp nhận, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Dương Thị KL; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đặng T1, gồm: Bà Dương Thị KL, ông Đặng Thanh T1, bà Đặng Thị PY, ông Đặng Thanh H, ông Đặng Thanh B, ông Đặng Thanh T2, ông Đặng Thanh T3 do bà Đặng Thị PY đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà KL và ông T1 là vợ chồng, có 07 người con chung, gồm: Đặng Thanh T2, Đặng Thị PY, Đặng Thanh H, Đặng Thanh S, Đặng Thanh B, Đặng Thanh T3, Đặng Thanh T4. Ông T1 không có con riêng, không có con nuôi, cha mẹ ông T1 đều đã chết từ rất lâu.

Ông Đặng Thanh S đã chết, có người thừa kế là bà Thái Thị HL là vợ; cháu Đặng Tr và cháu Đặng Thái NA là con chưa thành niên.

Bà KL và những người thừa kế của ông T1 đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bởi vì:

Năm 1978, ông T1, bà Lan đến TC lập nghiệp, được chính quyền địa phương cấp đất và mua thêm, trong đó có 02 thửa giáp đất ông T ở 02 vị trí, gồm:

+ Ranh hướng Bắc của đất ông T giáp thửa 130 của ông T1, nguồn gốc đất được chính quyền địa phương cấp từ năm 1978, ông T1 cất nhà ở và canh tác đến năm 2007 cho vợ chồng người con trai là Đặng Thanh S, Thái Thị HL xây nhà ở cho đến nay, ông S chết bà L và các con tiếp tục ở. Giữa thửa đất này và thửa 136 của ông T có trụ ranh từ năm 1978 đến nay không thay đổi, không có

việc dòi ranh lần đất. Thửa đất này gia đình ông T1 đã kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

+ Ranh hướng Bắc của đất ông T giáp thửa 290 của ông T1, nguồn gốc đất được chính quyền địa phương cấp từ năm 1978 và mua thêm. Ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 06-4-1995. Đến năm 2008 thì ông T1, bà KL tặng cho vợ chồng người con trai là ông Đặng Thanh B, bà Lê Thị L. Đến năm 2020, vợ chồng ông B chuyển nhượng cho bà (Đặng Thị PY), đã sang tên xong. Ranh giới giữa thửa đất này và thửa 136 của ông T là hàng rào chân tường, lưới B40 làm từ năm 2008 đến nay, không có việc dòi ranh lần đất của ông T.

Bà và ông Đặng Thanh T2, ông Đặng Thanh B vừa là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng T1, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan trọng vụ án, nội dung yêu cầu như bà đã trình bày như trên.

Ông Đặng Thanh S là con ông Đặng T1, là người được ông T1 tặng cho đất có L2 quan đến phần đất ông T đang tranh chấp, do ông S đã chết nên vợ là bà Thái Thị HL và 02 người con chưa thành niên của ông S, bà Loan là cháu Đặng Tr và cháu Đặng Thái NA do bà HL đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng, bà HL ủy quyền cho bà tham gia tố tụng, bà Loan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, thống nhất theo ý kiến của gia đình bên chồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc X trình bày: Bà là vợ của ông Văn Hòa T, thống nhất theo lời trình bày và cùng yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 yêu cầu xét xử vắng mặt, có văn bản trình bày như sau:

Bà là vợ của ông Đặng Thanh B, là con dâu của ông T1, bà KL. Năm 2008 vợ chồng bà được ông T1, bà Lan tặng cho 5.665 m² đất, vợ chồng bà sử dụng đến năm 2020 thì chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh T2 và bà Đặng Thị PY, trong đó phần chuyển nhượng cho bà PY nay là thửa 290 hiện ông T đang tranh chấp. Việc chuyển nhượng đã xong từ năm 2020, đất là của bà PY nên bà không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Mạnh do ông Trần Quốc S1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25-01-2011, ông Trần Văn M và ông Văn Hòa T thỏa thuận chuyển nhượng 5.885 m² đất, thuộc thửa đất 53, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 ngày 13-6-1996, do ông T đứng tên, có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp đất của ông G1, ông H4, ông Q; Nam giáp đất bà Yên; Bắc giáp đất ông Đặng T1. Sau đó, hai bên đo đạc diện tích thực tế chỉ có 4.800 m² nên hai bên thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 4.800 m², giá 240.000.000 đồng, ông M đã trả cho ông T 200.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng thỏa thuận 01 tháng sau, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng xong sẽ trả.

Ông M đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T không thực hiện. Sau khi ông T khởi kiện ông T1, trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án thì ông T có trao đổi qua điện thoại với ông M là ông M đã trả cho ông T 200.000.000 đồng xem như là chuyển nhượng 4.000 m², ông M đồng ý nhưng với điều kiện ông T làm thủ tục sang tên đất cho ông M nhưng sau đó ông T không thực hiện.

Đến khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2021, ông T gặp trực tiếp hỏi ông M là có người hỏi mua đất, ông M có bán không, ông M trả lời là bán với giá 2.400.000.000 đồng nhưng với điều kiện trong vòng 03 tháng phải trả đủ tiền thì tính diện tích ông T bán cho ông M là 4.000 m², nếu quá thời hạn trên thì ông M không chấp nhận lấy 4.000 m² mà ông T phải giao đủ 4.800 m² theo thỏa thuận. Ông T chấp nhận và sau đó gọi điện thoại báo cho ông M biết là ông T đã bán đất với giá 32.000.000 đồng/ 01 m ngang, đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng nhưng không nói tên người đặt cọc. Từ đó đến nay ông T không giao đất cũng không giao tiền.

Vì vậy, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, ông M có yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 4.800 m² theo thỏa thuận, khi Tòa án đo đạc hiện trạng xác định diện tích thực tế sử dụng là 4.824,3 m² thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 57 nên ông M yêu cầu tính theo diện tích này, phần vượt quá 4.800 m² ông M chấp nhận trả theo giá thực tế đã định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Y yêu cầu xét xử vắng mặt, đã có văn bản trình bày: Bà là vợ của ông Trần Văn M, thống nhất theo yêu cầu của ông M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 15-4-2021, ông và vợ là bà Nguyễn Thị L2 có ký hợp đồng đặt cọc với ông Văn Hòa T để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 100 m, dài khoảng 50 m, thuộc thửa đất 53, tờ bản đồ số 37, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T đứng tên, tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, chưa xác định tứ cận, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã đặt cọc cho ông T 320.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 15-7-2021 hai bên đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu ông T đổi ý không bán thì phạt gấp đôi tiền đặt cọc.

Đến ngày hẹn, ông L2 lạc với ông T thì ông T trả lời là phần đất chuyển nhượng ông T đang khởi kiện tranh chấp với người khác, xin gia hạn đến khi Tòa án giải quyết xong sẽ sang tên.

Ông được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan.

Ngày 10-6-2022, ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.880.000.000 đồng cho ông T.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được thì yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng ông 320.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc gấp đôi với số tiền 640.000.000 đồng, tổng cộng là 960.000.000 đồng. Không yêu cầu vợ ông T L2 đòi vì ông chỉ thực hiện giao dịch với ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 yêu cầu xét xử vắng mặt, đã có văn bản trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn L1, thống nhất theo yêu cầu của ông L1.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số:64/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Hòa T và yêu cầu của bà Huỳnh Ngọc X, về việc yêu cầu bà Dương Thị KL, ông Đặng Thanh T2, bà Đặng Thị PY, ông Đặng Thanh H, ông Đặng Thanh B, ông Đặng Thanh T3, ông Đặng Thanh T4 trả lại diện tích đất 653,1 m², tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, gồm 02 diện tích tranh chấp, như sau:

- Diện tích thứ nhất: 114,2 m² là một phần của thửa 290, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05503 ngày 27-11-2020, do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Đặng Thị PY đứng tên, có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 02 m; Tây giáp thửa 143 dài 02 m; Nam giáp thửa 290 dài 59,28 m; Bắc giáp thửa 136 dài 55,7 m, giáp thửa 143 dài 3,11 m. Tài sản trên đất, gồm: Hàng rào xây chân gạch, kẽm lưới B40 diện tích 125,62 m² (chiều dài 62,81 m (gồm các đoạn dài 02 m + 55,70 m + 3,11 m + 02 m) x chiều cao 02 m).

- Diện tích thứ hai: 538,9 m², bao gồm:

+ Diện tích 60 m² là một phần của thửa 136, tờ bản đồ số 57 (tương ứng với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 37 cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban Nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Văn Hòa T đứng tên, có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 0,37 m; Tây giáp thửa 136 dài 1,92 m; Nam giáp thửa 136 dài 52,59 m; Bắc giáp thửa 130 dài 52,55 m.

+ Diện tích 478,9 m² thuộc một phần thửa 130, tờ bản đồ số 57, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất do bà Thái Thị HL đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Đông giáp đường đất dài 9,65 m; Tây giáp thửa 130 dài 8,62 m; Nam giáp thửa 136 dài 52,55 m; Bắc giáp thửa 130 dài 52,35 m. Tài sản trên đất, gồm: 35 cây dừa 04 năm tuổi chưa có trái; 20 cây điều 04 năm tuổi; 01 cây bơ 02 năm tuổi.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban Nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Văn Hòa T đứng tên đối với diện tích 5.885 m², tại thửa 53, tờ bản đồ số 37 (tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ số 57), tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh cho phù hợp quyết định của bản án.

(có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M và yêu cầu của bà Phạm Y, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.824,3 m², thửa 136, tờ bản đồ số 57 (tương ứng với thửa 53, tờ bản đồ số 37 cũ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp, ông Văn Hòa T đứng tên.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 05-9-2011, diện tích 4.800 m² (diện tích thực tế 4.824,3 m²), thửa 53, tờ bản đồ số 37 (tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ số 57), giữa ông Văn Hòa T với ông Trần Văn M là vô hiệu. Ghi nhận các đương sự có L2 quan đến việc tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 05-9-2011 vô hiệu không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra giải quyết. Tr hợp các đương sự có yêu cầu sẽ được tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-4-2021 giữa ông Văn Hòa T với ông Nguyễn Văn L1, diện tích 5.885 m², thửa 53, tờ bản đồ số 37 (tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ số 57), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp, ông Văn Hòa T đứng tên.

Chấp nhận yêu cầu của ông Văn Hòa T, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-4-2021, giữa ông Văn Hòa T với ông Nguyễn Văn L1.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T trả số tiền đặt cọc 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) và chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu ông Văn Hòa T trả số tiền phạt cọc 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng). Buộc ông Văn Hòa T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 tổng số tiền 640.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T trả số tiền phạt cọc 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 08-8-2022, ông Trần Văn M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Văn Hòa T có hiệu lực pháp luật, tính theo diện tích thực tế là 4.824,3 m², thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 57.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M là ông Trần Quốc S1 trình bày:*

Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M.

Thay đổi bổ sung kháng cáo phần thanh toán, ông M chấp nhận thanh toán cho ông T các khoản gồm: 40.000.000 đồng tiền đất còn lại chưa trả; 21.870.000.000 đồng giá trị của 24,3 m² đất thực tế sử dụng nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy tay thỏa thuận lần cuối cùng là Hợp đồng mua bán đất ngày 05-9-2011 (24,3 m² x 900.000 đồng = 21.870.000.000 đồng); T1 nguyện hỗ trợ cho ông T 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 461.870.000 đồng.

Về tiền chi phí tố tụng, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà X phải nộp trả cho ông M 10.266.500 đồng; ông L1, bà L2 pH nộp trả cho ông M 10.866.500 đồng nhưng nay ông M không yêu cầu nộp trả, ông M T1 nguyện chịu.

+ *Ông Văn Hòa T trình bày:* Không chấp nhận các khoản tiền ông M thanh toán, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M với 02 lý do: Giữa ông và người môi giới của bên ông M cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông M trong vụ án này có mâu thuẫn nhau; tuy đã giao đất cho ông M sử dụng từ năm 2011 nhưng khoảng năm 2013 sau khi ly hôn với bà Phạm Thị Kim Kh, ông quay về sống chung với bà Huỳnh Ngọc X thì ông M có hứa với bà X là cho chuộc lại đất.

+ *Bà Huỳnh Ngọc X trình bày:* Khi chung sống với bà, ông T có bán một phần đất của cha mẹ ông T cho mang tiền đi làm ăn nhưng làm ăn thế nào bà không biết, sau này nghe ông T nói lại là dùng tiền đó mua phần đất này. Khi Tòa án giải quyết ly hôn giữa ông T và bà Khuê, Tòa án có hỏi bà tranh chấp phần đất này không thì bà trả lời không vì khi đó bà đang giận ông T. Nay vợ chồng đã về chung sống lại nên bà không đồng ý bán phần đất này, ông M đã hứa với bà cho chuộc lại đất, có ghi giấy tay nhưng giấy tay đã bị mất. Tùy Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ *Bà Đặng Thị PY trình bày:* Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông M không liên quan đến phần đất ông T tranh chấp với cha mẹ bà là ông T1 và bà KL nên bà, bà Lan và các anh chị em do bà đại diện không có ý kiến gì đối với kháng cáo của ông M.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Phi Yến, Luật sư Vương Sơn H1 trình bày:* Thống nhất theo ý kiến của bà PY, không đề nghị gì thêm.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M, Luật sư Bùi Phúc Th trình bày:*

Việc mua bán đất giữa ông T và ông M đã thực hiện từ năm 2011, đã giao

đất và đã trả hơn 2/3 số tiền đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 688, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng. Ông M chấp nhận thanh toán các khoản tiền như ông Trần Quốc S trình bày là T1 nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đất này không liên quan đến bà X, ông T cũng xác định là tài sản riêng của ông T trong vụ án ly hôn giữa ông T và bà Phan Thị Kim Kh.

Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình T1, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, các khoản ông M tự nguyện thanh toán cho ông T là hợp tình, hợp lý, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; có mặt người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Hòa T và ông M, đối với diện tích 4.824,3 m², thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 57, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, ông Văn Hòa T đứng tên, thấy rằng:

- Việc chuyển nhượng đất đã thực hiện từ năm 2011, ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông M sử dụng từ năm 2011 đến nay, ông M đã trả tiền đất nhiều lần, viết nhiều giấy tay, không có công chứng, chứng thực; giấy tay cuối cùng là “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-9-2011, nội dung ghi: Diện tích đất chuyển nhượng là 4.800 m², giá 240.000.000 đồng, ông M đã trả 200.000.000 đồng tức là đã trả hơn 80% giá trị đất. Căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 2005 thì tại thời điểm giao dịch, hợp đồng chưa tuân thủ về hình thức nhưng đang thực hiện và phù hợp theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đang có hiệu lực thi hành. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp để công nhận hợp đồng nhưng lại áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng.

Lý do thứ hai mà Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là tại thời điểm chuyển nhượng, đất đang tranh chấp là không đúng, bởi vì phần diện tích ông T tranh chấp với gia đình ông T1 nằm ngoài diện tích đất chuyển nhượng cho ông M. Việc này thể hiện rõ trong các giấy tay ông T và ông M ký với nhau, cụ thể là “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-9-2011.

Vì vậy, ông M kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

Ông T, bà X nại ra 02 lý do hủy hợp đồng chuyển nhượng là do mâu thuẫn với người môi giới và do ông M cho chuộc đất là không có căn cứ, ông M không thừa nhận việc hứa cho chuộc đất.

Riêng bà X cho rằng đất tranh chấp là tài sản chung của bà và ông T là không có căn cứ, bởi vì: Đất do ông T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ năm 1989, 1990, trong thời điểm sống chung như vợ chồng với bà Phan Thị Kim Khuê. Trong vụ án ly hôn giữa ông T và bà Khuê theo Bản án phúc thẩm số: 27/PTHN ngày 03-10-2003, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật thì đất này là tài sản chung của ông T và bà Khuê, Tòa án chia cho ông T sử dụng, bà Khuê được chia đất khác. Mặt khác, tại thời điểm đó chính ông T và bà X cung cấp lời khai cho Tòa án xác định đất này là tài sản riêng của ông T, không L2 quan đến bà X.

Về số tiền 40.000.000 đồng đến nay chưa trả, không phải là lỗi của ông M vì hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên đất sẽ trả nhưng ông T không làm thủ tục sang tên. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm ông M chấp nhận trả lãi, tại phiên tòa phúc thẩm tự nguyện hỗ trợ 400.000.000 đồng, so sánh với số tiền lãi chịu trả là nhiều hơn, có lợi hơn nhiều cho ông T nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Đối với phần diện tích 24,3 m² chênh lệch tăng so với giấy tay chuyển nhượng đất là thuộc diện tích thực tế ông T giao cho ông M sử dụng, do khi chuyển nhượng không đo đạc nên ghi diện tích 4.800 m² là không chính xác, ông M chấp nhận trả theo giá thực tế với số tiền 21.870.000 đồng là có căn cứ.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M, sửa bản án sơ thẩm, công nhận tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M là có căn cứ.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa phần án phí sơ thẩm như sau:

- Đối với nghĩa vụ chịu án phí của ông M:

Số tiền 40.000.000 đồng và 21.870.000 đồng là nghĩa vụ ông M phải thanh toán cho ông T nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, cụ thể là: (40.000.000 đồng + 21.870.000 đồng) x 5% = 3.093.500 đồng.

Số tiền 400.000.000 đồng ông M T1 nguyện giao cho ông T, không phải là nghĩa vụ nên không pH chịu án phí.

- Ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326 nên cấp phúc không tính lại phần án phí của ông T.

- Bà X là người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc phải chịu 150.000 đồng chung nghĩa vụ đối với nguyên đơn là không đúng, bà X không phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

Tổng chi phí là 32.600.000 đồng, bản án sơ thẩm quyết định ông T phải chịu 600.000 đồng, đã nộp xong; ông T, bà X pH nộp trả cho ông M 10.266.500 đồng; ông L1, bà L2 pH nộp trả cho ông M 10.866.500 đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông M xác định ông M không yêu cầu nộp trả nên phần chi phí tố tụng được sửa lại như sau:

Ông T chịu 600.000 đồng, đã nộp xong.

Ông M T1 nguyện chịu 32.000.000 đồng, đã nộp xong.

[6] Ông M thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông T không có vợ là bà Phạm Thị Y tham gia, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền và nghĩa vụ chung của vợ chồng, ông M và bà Y không kháng cáo nên vẫn xác định là quyền và nghĩa vụ chung của ông M, bà Y.

[7] Các phần 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.

[8] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của ông M nên theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông M không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được trừ vào tiền án phí sơ thẩm phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 4 Điều 26, khoản 3 khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn M.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, như sau:

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn M.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Hòa T và ông Trần Văn M, bà Phạm Y đối với 4.824,3 m² đất thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 57 (tương ứng với thửa 53, tờ bản đồ số 37 cũ), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, ông Văn Hòa T đứng tên, tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo giấy tay ghi là “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05-9-2011 có hiệu lực. Đất ông Trần Văn M đang quản lý, sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M đang giữ.

- Ông Trần Văn M và bà Phạm Y được sở hữu toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất.

- Ông Trần Văn M, bà Phạm Y phải giao cho ông Văn Hòa T 461.870.000 (bốn trăm sáu mươi một triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M, bà Yến chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông M, bà Yến còn phải trả cho ông T tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Về chi phí tố tụng khác:

+ Ông Văn Hòa T phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, đã nộp xong.

+ Ông Trần Văn M T1 nguyện chịu 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng, đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Văn Hòa T được miễn, hoàn trả lại cho ông Văn Hòa T 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001003 ngày 10-6-2011, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Huỳnh Ngọc X không phải chịu.

+ Ông Trần Văn M, bà Phạm Y phải chịu 3.093.500 đồng, được trừ vào các khoản tạm ứng án phí đã nộp, gồm: 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo 02 Biên lai thu số: 0007055 ngày 21-01-2022 và số: 0007402 ngày 23-6-2022; 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007527 ngày 09-8-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Số tiền còn lại phải nộp là 2.193.500 (hai triệu một trăm chín mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

- Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 phải chịu 16.300.000 (mười sáu triệu, ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007371 ngày 10-6-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng.

3. Các phần 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, như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Hòa T và yêu cầu của bà Huỳnh Ngọc X, về việc yêu cầu bà Dương Thị KL, ông Đặng Thanh T2, bà Đặng Thị PY, ông Đặng Thanh H, ông Đặng Thanh B, ông Đặng Thanh T3, ông Đặng Thanh T4 trả lại diện tích đất 653,1 m², tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, gồm 02 phần như sau:

- Phần thứ nhất: 114,2 m² là một phần của thửa 290, tờ bản đồ số 57, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05503 ngày 27-11-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, bà Đặng Thị PY đứng tên, tứ cận: Đông giáp đường đất dài 02 m; Tây giáp thửa 143 dài 02 m; Nam giáp thửa 290 dài 59,28 m; Bắc giáp thửa 136 dài 55,7 m, giáp thửa 143 dài 3,11 m. Tài sản trên đất, gồm: Hàng rào xây chân gạch, kẽm lưới B40 diện tích 125,62 m² (chiều dài 62,81 m, gồm các đoạn: 02 m + 55,70 m + 3,11 m + 02 m, chiều cao 02 m).

- Phần thứ hai: 538,9 m², gồm:

+ Diện tích 60 m² là một phần của thửa 136, tờ bản đồ số 57 (tương ứng với thửa 53, tờ bản đồ số 37 cũ, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Văn Hòa T đứng tên, tứ cận: Đông giáp đường đất dài 0,37 m; Tây giáp thửa 136 dài 1,92 m; Nam giáp thửa 136 dài 52,59 m; Bắc giáp thửa 130 dài 52,55 m.

+ Diện tích 478,9 m² thuộc một phần thửa 130, tờ bản đồ số 57, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất do bà Thái Thị HL đang quản lý, sử dụng, tứ cận: Đông giáp đường đất dài 9,65 m; Tây giáp thửa 130 dài 8,62 m; Nam giáp thửa 136 dài 52,55 m; Bắc giáp thửa 130 dài 52,35 m. Tài sản trên đất, gồm: 35 cây dừa 04 năm tuổi chưa có trái; 20 cây điều 04 năm tuổi; 01 cây bơ 02 năm tuổi của bà Loan.

(có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp, ông Văn Hòa T đứng tên diện tích 5.885 m², thửa 53, tờ bản đồ số 37 (tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ số 57), tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, cho phù hợp quyết định của bản án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 15-4-2021, giữa ông Văn Hòa T và ông Nguyễn Văn L1, đối với diện tích 5.885 m², thửa 53, tờ bản đồ số 37 (tương ứng với thửa 136, tờ bản đồ số 57), tọa lạc tại: Ấp TB, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

00408 QSDĐ/450305 ngày 13-6-1996, do Ủy ban Nhân dân huyện TC cấp, ông Văn Hòa T đứng tên.

3.3. Chấp nhận yêu cầu của ông Văn Hòa T. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-4-2021 giữa ông Văn Hòa T và ông Nguyễn Văn L1.

3.4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, về việc yêu cầu ông Văn Hòa T trả lại số tiền đặt cọc 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu) đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu ông Văn Hòa T phạt cọc 320.000.000 (ba trăm hai mươi triệu) đồng. Ông Văn Hòa T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 320.000.000 đồng tiền đặt cọc và 320.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 640.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày ông L1, bà L2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông T còn phải trả cho ông L1, bà L2 tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu ông Văn Hòa T phạt cọc với số tiền 320.000.000 (ba trăm hai mươi triệu) đồng.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn M không phải chịu.

5. Tr hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, T1 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND H. TC;
- Chi cục THADS H. TC ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng

