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

Bản án số: 538/2024/DS-PT
Ngày 15-11-2024
V/v"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy;

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Quốc Vũ

2. Bà Phạm Ngọc Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 443/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 522/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Thu T, sinh năm 1959 và ông Phạm D, sinh năm 1959; địa chỉ: Số C, P P, TP T, tỉnh Bình Dương (Vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bà T, ông D: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963. Trú tại: Khu phố E, phường D, TP T, tỉnh Tây Ninh - Hợp đồng uỷ quyền ngày 27-9-2023 (Có mặt).

** Bị đơn:* - Chị Phạm Thủy T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số C, P P, TP T, tỉnh Bình Dương (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Hoàng Gia H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Số C, đường H, tổ B, KP B, P H, TP T, TP Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

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

1. Bà Trần Lê Thúy H2, sinh năm 1964 và ông Ngô Văn N, sinh năm1958; địa chỉ: Số A đường H, KP A, P 4, TP T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

2. Anh Võ Minh T2, sinh năm 1987; trú tại: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của anh T2: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1965; trú tại: Tổ A, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh - Hợp đồng uỷ quyền ngày 11-3-2024 (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Võ Minh T2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị Thu T, ông Phạm D và Đại diện uỷ quyền của bà T, ông D là ông Trần Văn H trình bày:*

Năm 2022, vợ chồng bà Ngô Thị Thu T ông Phạm D có sang nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Trần Lê Thúy H2 01 phần đất. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc nội dung là chuyển nhượng diện tích đất 50.544,1m^2, giá chuyển nhượng là 6.873.997.600 (sáu tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu chín trăm chín mươi bảy ngàn sáu trăm) đồng, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông D bà T thỏa thuận là để cho vợ chồng chị T1, anh H1 đứng tên hộ, do ông bà lớn tuổi đi lại khó khăn (chị T1 là con gái nuôi hợp lệ của bà T, ông D). Bà đã chuyển tiền đầy đủ cho vợ chồng ông N bà H2. Chị T1, anh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) của phần đất trên theo giấy có số vào sổ: CS09635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh H1, chị T1 ngày 11-8-2022, có diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71, giấy đất là do bà T giữ cho đến nay. Anh H1, chị T1 tự ý làm cớ mất giấy và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho anh chị có số: DL 845441 cấp ngày 12-9-2023 với diện tích nêu trên. Chị T1, anh H1 tự ý bán phần đất trên cho người

khác không thông qua vợ chồng bà, tính chiếm đoạt luôn nên ông bà yêu cầu trả lại diện tích đất trên và công nhận QSDĐ cho ông bà. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì ông bà là người trực tiếp sản xuất canh tác trên đất đến nay. Đất đang trồng cao su bà T đang thuê người cạo mủ, do đất là hùn mua chung nên cùng thuê người và chia nhau tiền mủ bán được theo diện tích đất đã sang nhượng, chứng từ bà T có đầy đủ.

Nay bà T và đại diện uỷ quyền của bà T khởi kiện yêu cầu đòi tài sản là QSDĐ đối với thửa đất nêu trên diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Công nhận phần đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông D, bà T. Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N bà H2 và anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thùy T3.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Võ Minh T2, yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T2 với vợ chồng chị T3 anh H1 thì bà T, ông D và đại diện uỷ quyền của bà T ông D không đồng ý vì: Trước khi mua phần đất trên thì anh T2 đã biết không phải đất của anh H1 và chị T3, anh T2 có điện thoại cho bà T hỏi bà T đã nói nhưng anh T2 vẫn mua và mua với giá rất rẻ so với thị trường đất tại thời điểm anh H1 chị T3 sang nhượng. Đất trên là của vợ chồng bà nên không đồng ý với yêu cầu của anh T2. Việc anh T2 tự ý mua đất với giá rất thấp và việc mua đất này xuất phát từ việc vay mượn nợ của anh H1 và cầm cố đất chứ không phải là sang nhượng đất thật sự nên hành vi các bên làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo che dấu hợp đồng vay tài sản của anh H1 và anh T2 nên bà T và đại diện của bà T ông D yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T2 và vợ chồng anh H1, chị T3, trả lại đất cho vợ chồng bà. Việc anh H1 vay mượn thì tự trả, đất của bà thì trả cho bà.

* *Bị đơn anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm Thủy T1 trình bày:* Anh H1 và Chị T1 thống nhất về quan hệ nhân thân của chị và anh H1 đối ông Phạm D và bà Ngô Thị Thu T. Việc ba mẹ của chị T1 tặng cho vợ chồng anh chị phần đất như nêu trên là thật, khi làm thủ tục sang nhượng thì vợ chồng anh làm thủ tục trực tiếp với vợ chồng ông N bà H2 chứ không phải ba mẹ sang nhượng ra sổ xong mới tặng cho anh chị. Khi được ba mẹ tặng cho phần đất trên là không có điều kiện gì kèm theo, sau khi cấp giấy xong thì mẹ giữ giấy, do làm ăn thất bại vợ chồng anh cần bán phần đất trên để trả nợ hỏi mẹ giấy đất thì mẹ nói bị thất lạc nên vợ chồng mới làm cớ mất và xin cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ để

cầm cố vay tiền trả nợ. Hiện giấy đất được cấp lại năm 2023 thì anh đang cầm cố cho anh T2 để vay số tiền 2.200.000.000 đồng. anh H1 chị T1 không đồng ý trả lại đất cho bà T ông D. Việc bà T ông D tặng cho QSDĐ trên cho vợ chồng anh chị là hoàn toàn tự nguyện, không kèm theo điều kiện ràng buộc nào, anh chị được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là hợp pháp nên anh chị không đồng ý trả lại đất trên cho bà T ông D.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T2 thì vợ chồng anh đồng ý trả lại tiền vay 2.200.000.000 đồng cho anh T2, xin không trả lãi nữa vì anh T2 đã nhận lãi của vợ chồng anh rất nhiều rồi, thực tế chỉ vay 2.200.000.000 đồng nhưng cũng đã đóng 10% tiền lãi và tiền phí dịch vụ nên thực tế chỉ nhận được số tiền 1.950.000.000 đồng, anh T2 còn thu trước 4 tháng tiền lãi nên số tiền ghi trong hợp đồng phải mua lại đất trên với giá 2.464.000.000 đồng vào ngày 27-12-2023. Thực tế số tiền trên là tiền vay của anh T2, còn hợp đồng chuyển nhượng là tạo niềm tin nên nay vợ chồng anh H1 chị T1 chỉ đồng ý trả cho anh T2 số tiền 2.200.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng anh và anh T2 vì giả tạo.

** Người có quyền lợi và nghiã vụ liên quan anh Võ Minh T2 và đại diện uỷ quyền của anh T2 là ông Lê Tiến Đ trình bày:*

Anh Tú không quen biết với vợ chồng anh H1 chị T1 và bà T, do có người môi giới biết vợ chồng anh H1, chị T1 cần bán đất trả nợ nên anh liên hệ và gặp trực tiếp vợ chồng anh H1 để mua đất trên với giá 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng, các bên có ra công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng trên, sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong các bên thoả thuận có làm hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay, do anh H1, chị T1 nói bán đất rẻ xin trong thời hạn 3 tháng mua lại phần đất trên. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Diện tích sang nhượng là 50.544,1m^2, thửa số 7, tờ bản đồ số 71, theo giấy chứng nhận QSDĐ số DL845441, số vào sổ cấp giấy: CN 11374 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp lại cho anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm Thùy T3 đứng tên ngày 12-9-2023, đất toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Đến hạn anh H1 phải mua đất lại nhưng anh H1 không mua, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong thì anh T2 tiến hành các thủ tục để cấp giấy nhưng bị chặn tại văn phòng đăng ký đất đai huyện C do bị tranh chấp giữa anh H1 chị T3 và bà T nên không ra giấy được.

Anh Tú khởi kiện độc lập yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và vợ chồng anh H1, chị T3 diện tích đất nêu trên.

**** Bản án sơ thẩm dân sự số 90/2024/DSST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu T và ông Phạm D về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thùy T3.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu T và ông Phạm D về "Tranh chấp yêu cầu hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Ngô Văn N với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thùy T3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3334, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09-5-2022 tại phòng Công chứng Dương Kim H3 giữa ông Ngô Văn N với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thùy T3 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh T2 về "Tranh chấp yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa anh Võ Minh T2 với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thùy T3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005386 quyển số 9/2023 TP/CC – SCC/HĐGD văn Phòng C ký ngày 27 tháng 9 năm 2023 giữa anh Võ Minh T2 với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thùy T3 là vô hiệu.

Ông Phạm D và bà Ngô Thị Thu T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất là 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông D, bà T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định phù hợp với nội dung bản án tuyên trên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi và hủy bỏ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS09635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm Thùy T3 đứng tên ngày 11-8-2022, có diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71 và giấy chứng nhận QSDĐ số cấp lại mới DL845441, số vào sổ cấp giấy: CN 11374 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp lại cho anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm Thùy T3 đứng tên ngày 12-9-2023, đất toạ lạc tại ấp

T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71.

Buộc anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thủy T1 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Võ Minh T2 tổng số tiền 2.682.289.000 đồng làm tròn; trong đó tiền gốc là 2.200.000.000 đồng, lãi là 482.289.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự

- Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 30-7-2024, anh Võ Minh T2 có đơn kháng cáo, yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm T4, không chấp nhận yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất, cũng như không chấp nhận yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn N với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thủy T1 của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Lê Tiến Đ là người đại diện theo ủy quyền của anh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T2, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thủy T1.

- Ý kiến của 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 tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Minh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của anh Võ Minh T2 hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh T2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện Châu Thành, thấy rằng: Năm 2022, bà T ông D cùng 5 người nữa đều ở Bình Dương sang Tây Ninh nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn N và bà Trần Lê Thúy H2 34 hécta đất trồng cao su tọa lạc tại huyện C Tây Ninh, không phân ranh giới từng phần, mà cùng thỏa thuận ai mua diện tích bao nhiêu thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bấy nhiêu, nhưng thống nhất là làm chung, sử dụng chung, giao cho một người quản lý thu nhập từ mủ cao su toàn bộ và chia lợi nhuận tương ứng với diện tích đất mình nhận chuyển nhượng.

Phần diện tích đất của ông D bà T nhận chuyển nhượng là 50.544,1 m^2 , theo bà T ông D thì do xa xôi, tuổi cao, nên để tiện việc đi lại làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đồng ý cho vợ chồng con gái nuôi là chị T1 và anh H1 đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D bà T cất giữ, và toàn bộ thu nhập từ mủ cao su đều chuyển cho ông D bà T. Chị T1 anh H1 đã tự ý làm cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1 anh H1, và theo anh chị trình bày thì đã đem thế chấp cho anh T2 để vay số tiền 2.200.000.000 đồng, nhưng muốn tạo lòng tin nên hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà T ông D chuyển nhượng, cho chị T1 và anh H1 đứng tên hộ nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T ông D và công nhận quyền sử dụng đất cho bà T ông D là có căn cứ. Chị T1 và anh H1 cũng chấp nhận bản án sơ thẩm, không kháng cáo.

Đối với yêu cầu kháng cáo của anh T2, yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 với vợ chồng chị T1 anh H1, thấy rằng: Chị T1 anh H1 trình bày anh chị vay của anh T2 số tiền 2.200.000.000đ, nhưng anh T2 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy anh T2, chị T1 và anh H1 thống nhất số tiền chị T1 anh H1 nhận của anh T2 là 2,2 tỷ đồng.

Anh T5 cho rằng do cần tiền nên chị T1 anh H1 bán rẻ, nên anh mua, tuy nhiên thực tế giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6,8 tỷ đồng, khi Tòa án thụ lý giải quyết, đất tranh chấp được định giá 5.165.000.000đ, cao hơn nhiều so với giá giao dịch, hai bên hoàn toàn chưa giao nhận quyền sử dụng đất, bà T ông D vẫn đang quản lý và khai thác mủ cao su trên đất, ngoài ra, giữa anh T5 với chị T1 anh H1 còn có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại cho chị T1 anh H1 chuộc lại diện tích đất trên trong thời hạn 03 tháng với giá 2.464.000.000 đồng phù hợp với số tiền tính lãi 4%/tháng x

2.200.000.000đ x 3 tháng = 88.000.000đ/ tháng x 3 tháng = 264.000.000 tiền lãi như chị T1 anh H1 trình bày. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T5 với chị T1 anh H1 là hợp đồng giả cách che đậy hợp đồng vay tài sản, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc chị T1, anh H1 trả cho anh T5 số tiền nợ gốc 2.200.000.000đ và lãi suất 482.289.000đ là phù hợp.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Võ Minh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là không chấp nhận kháng cáo của anh T2.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của anh T2 không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, anh T2 phải chịu án phí phúc thẩm dân sự 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của anh Võ Minh T2

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 166, 407, 459, 462, 463, 466, 468, 470, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 195, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 5, Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; 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, lệ phí tòa án:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu T và ông Phạm D về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Hoàng Gia H1 - chị Phạm Thủy T1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thu T và ông Phạm D về "Tranh chấp yêu cầu hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Ngô Văn N với anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thủy T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 3334, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09-5-2022 tại phòng Công chứng Dương Kim H3 giữa ông Ngô Văn N với anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm T4 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Minh T2 về "Tranh chấp yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa anh Võ Minh T2 với anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thủy T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 005386 quyển số: 9/2023 TP/CC – SCC/HĐGD văn Phòng C ký ngày 27 tháng 9 năm 2023 giữa anh Võ Minh T2 với anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thủy T1 là vô hiệu.

- Ông Phạm D và bà Ngô Thị Thu T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất là 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông D, bà T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định phù hợp với nội dung bản án tuyên trên.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi và hủy bỏ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS09635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm T4 đứng tên ngày 11-8-2022, có diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71 và giấy chứng nhận QSDĐ số cấp lại mới DL845441, số vào sổ cấp giấy: CN 11374 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp lại cho anh Nguyễn Hoàng Gia H1 và chị Phạm Thủy T1 đứng tên ngày 12-9-2023, đất toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có diện tích 50.544,1m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 71.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thủy T1 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Võ Minh T2 tổng số tiền 2.682.289.000đ (Hai tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng) làm tròn; trong đó tiền gốc là 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), lãi là 482.289.000đ (bốn trăm tám mươi hai triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.Về chi phí thẩm định, đo đạc: Anh Tú phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 5.400.000 (năm triệu bốn trăm nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Phạm D và bà Ngô Thị Thu T không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

- Anh Võ Minh T2 phải chịu án phí sơ thẩm dân sự 300.000 đồng và án phí phúc thẩm dân sự 300.000đ, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm anh T2 đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0008706 ngày 28-12-2023 và tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ tại biên lai thu số 0009591 ngày 31-7-2024 của Chi cục thi hành Dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Anh Tú đã nộp đủ án phí sơ thẩm, phúc thẩm dân sự.

- Anh Nguyễn Hoàng Gia H1, chị Phạm Thủy T1 phải chịu nộp tổng cộng 86.245.500 (tám mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm) đồng án phí sơ thẩm dân sự được làm tròn.

5. Trường 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, tự 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 TTN;
- TAND H CT;
- Chi cục THADS H CT;
- 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)

Nguyễn Thị Bích Thủy