TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 464/2023/DS-PT
Ngày: 14-12-2023
V/v: "*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

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 Phạm Thị Hồng Vân.
*Các thẩm phán:*1. Ông Nguyễn Văn Bình;
2. Ông Nguyễn Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 446/TLPT- DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 424/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Thanh T, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Đường số A, nhà số A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đặng Thanh T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu phố D, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Bùi Trung T1, sinh năm: 1972; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Trung T1: Anh Vũ Viết T2, sinh năm 1987; nơi cư trú: Số C, đường L, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H: Anh Đặng Tấn L1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Chị Bùi Thị Lệ T3, sinh năm: 1978; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Thị Lệ T3: Anh Lý Trung H1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Chị Hồ Ngọc T4, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Đường số A, nhà số A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Anh Phạm Hoàng H2, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Hoàng H2: Anh Trương Vũ D, sinh năm 2001; nơi cư trú: Thôn A, Xã N, huyện T, tỉnh Quãng Ngãi; Địa chỉ liên hệ: Số D, T, Phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.5. Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1994; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng N: Anh Quách Thái L2, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thị Trấn H, huyện B, tỉnh Quãng Bình; Địa chỉ liên hệ: Số F, L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.6. Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh T7 – Phòng giao dịch huyện T; Địa chỉ trụ sở: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.7. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số B, đường C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L3 - Chức vụ: Trưởng văn phòng; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.8. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số F, đường P, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Bảo C - Chức vụ: Trưởng văn phòng; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Anh Bùi Trung T1, chị Bùi Thị Lệ T3, anh Nguyễn Trọng N, anh Phạm Hoàng H2 là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện anh Đặng Thanh T trình bày: Chị H và anh T1 vay của anh T số tiền 2.410.000.000 đồng. Do chị H và anh T1 hứa hẹn nhiều lần không trả nên anh đã khởi kiện ngày 29 tháng 10 năm 2021 và được Tòa án thụ lý số 290 ngày 19 tháng 11 năm 2021. Trong quá trình thụ lý giải quyết, ngày 22-11-2021 anh T1 đã tẩu tán tài sản bằng cách đến Phòng công chứng Trần Duy L3 tặng cho toàn bộ tài sản là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1 đứng tên cho em ruột là chị Bùi Thị Lệ T3, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00512, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 25-02-2011.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733559, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00511, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 25-02-2011.

Việc tặng cho này nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho anh. Do đó, anh T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-11-2021 giữa anh Bùi Trung T1 với chị Bùi Thị Lệ T3 do Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực đối với phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cho anh T1 đứng tên, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay chị T3 đã chuyển nhượng 02 phần đất lại cho anh Phạm Hoàng H2 và anh H2 đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Trọng N phần diện tích đất nhà ở nên anh yêu cầu hủy luôn hai hợp đồng chuyển nhượng này.

Đối với bị đơn anh Bùi Trung T1: Từ sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt và niêm yết hợp lệ. Tuy nhiên, anh T1 vắng mặt không đến để trình bày ý kiến cũng như không tham gia phiên họp, phiên hòa giải. Sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, anh T1 ủy quyền của cho anh Vũ Viết T2 tham gia tố tụng và anh T2 trình bày như sau:việc anh T chị T4 cho chị H vay tiền như thế nào anh T1 không biết và cũng không có ký tên. Đối với 02 phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) mà anh T1 làm thủ tục tặng cho chị T3 vào ngày 22-11-2021 trước đây anh T1 đang thế chấp vay tiền Ngân hàng Đ Chi nhánh T7 - Phòng G. Sau đó, chị T3 bỏ tiền mua đất nhưng làm hợp đồng tặng cho. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H về việc:

+ Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa anh Bùi Trung T1 với chị Bùi Thị Lệ T3 do Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực đối với phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Bùi Thị Lệ T3 với anh Phạm Hoàng H2 do Phòng C3 chứng thực đối với phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Phạm Hoàng H2 với anh Nguyễn Trọng N đối với phần đất diện tích 250 m^2 .

Vì đất trên chị T3 được tặng cho và chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình nên anh T1 không đồng ý hủy.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị thừa nhận, chị giao dịch vay tiền anh T, chị T4 bắt đầu từ năm 2018. Số tiền nợ 2.410.000.000 đồng mà anh T, chị T4 khởi kiện là chị vay nhiều lần từ năm 2018 đến năm 2021 chưa trả.

Tiền vay hai vợ chồng đều biết do anh T1 kêu chị đi vay và để chị đứng tên giấy nợ. Mục đích vay để làm mãng cầu, xoay sở trong gia đình và lấy trả tiền lãi suất, đóng hụi chết, cứ vay rồi trả. Anh T1 làm mãng cầu khoảng 3-4

năm nay, anh nói làm không có lời nên không mang tiền về. Ngoài ra, anh T1 còn đi mua bán mì, tiền mua bán anh T1 chỉ đưa được cho chị 01 lần là 2- 3 triệu đồng, còn lại anh T1 nói bị thua lỗ không thấy mang vốn về.

Số tiền nợ này anh T không đến nhà đòi mà điện thoại, sau đó anh T1 vô nhà anh T năn nỉ xin trả từ từ. Có lần hai vợ chồng vô nhà anh T năn nỉ xin cấn trừ phần đất mua của ông T5 và phần đất trồng cây cao su để trả nợ cho anh T. Khi đến đây thì có hai vợ chồng người khách cũng đến nhà anh T nói thăm cháu nhưng chị không biết đó là ai. Sau đó về nhà anh T1 nghe lời em của anh nói giấy nợ anh T1 không ký từ đó anh T1 nói không biết gì đến số nợ này.

Đối với phần đất diện tích 250m^2 có nhà ở và phần đất trồng câu cao su diện tích 3.218 m^2 là tài sản chung của vợ chồng, đất này khi thế chấp vay tiền Ngân hàng B1 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) hai vợ chồng cùng ký và vay tiền cùng với 03 giấy đất khác. Việc anh T1 lấy giấy đất sang tên cho chị T3 chị không biết. Sau khi anh T1 lấy giấy đất làm thủ tục tặng cho chị T3 xong, vợ chồng chị T3 đuổi chị ra khỏi nhà và cho gia hạn 10 ngày nên chị mới biết được. Sau đó, anh T1 có đưa giấy xác nhận của Ngân hàng còn nợ lại số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), chị mới biết anh T1 đã trả 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Do đất là tài sản chung của vợ chồng (có nhà tường cấp 4 trên đất ngang 5m x dài 22m xây năm 2012 nền gạch bông, lợp tole, la phong tole lạnh), khi thế chấp vợ chồng cùng đi và ký tên. Tuy nhiên, Ngân hàng tự ý giải chấp tài sản cho anh T1 mà không thông báo cho chị biết. Việc anh T1 tự ý tặng cho chị T3 hai thửa đất trên không có sự đồng ý của chị và hiện nay chị T3 đã chuyển nhượng lại cho anh Phạm Hoàng H2 và anh H2 đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trọng N phần đất có căn nhà tường cấp 4 nên chị yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho hai phần đất trên giữa anh T1 với chị T3, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Bùi Thị Lệ T3 với anh Phạm Hoàng H2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Phạm Hoàng H2 với anh Nguyễn Trọng N đối với phần đất diện tích 250 m^2.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Lệ T3: Từ sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt và niêm yết hợp lệ. Tuy nhiên, chị T3 vắng mặt không đến để trình bày ý kiến cũng như không tham gia phiên họp, phiên hòa giải. Sau đó chị T3 ủy quyền cho chồng là anh Lý Trung H1, anh H1 trình bày: Việc anh T chị T4 cho chị H vay tiền như thế nào chị T3 không biết. Đối với 02 phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 mà anh T1 làm thủ tục tặng cho chị T3 vào ngày 22-11-2021 trước đây anh T1 đang thế chấp vay tiền Ngân hàng Đ Chi nhánh T7 - Phòng G vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Sau đó, vợ chồng anh nộp 1.216.028.000 đồng để thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng (có giấy nộp tiền ngày 19-11-2021) để lấy 02 giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên anh T1 ra. Sau khi lấy giấy đất thì anh T1 làm thủ tục tặng cho chị T3 vợ anh. Thực tế đây là việc mua bán, vì là chỗ anh em, không muốn phải tốn tiền đóng thuế nên mới làm thủ tục tặng cho. Sau khi đứng tên giấy đất thì chị T3 chuyển nhượng cho anh Phạm Hoàng H2 với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm triệu đồng), việc mua bán là hợp pháp ngay

tình đúng theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền do chị H vay và nợ anh T, anh T1 không có vay và nợ anh T; chị T3 không có nợ anh T, chị H nên không đồng ý:

+ Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ số 6624 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021, giữa anh Bùi Trung T1 với chị Bùi Thị Lệ T3 do Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực đối với phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng số 04068, 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Bùi Thị Lệ T3 với anh Phạm Hoàng H2 do Phòng C3 chứng thực đối với phần đất diện tích 3.218 m^2 thuộc thửa số 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2 thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19.

Anh Trương Vũ D đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hoàng H3 trình bày: Ngày 14-6-2022 anh H3 nhận chuyển nhượng của chị Bùi Thị Lệ T3 02 phần đất:

- Phần đất thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và phần đất thuộc thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do chị Bùi Thị Lệ T3 đứng tên giá 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Giá chuyển nhượng hai phần là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Khi mua anh H3 không biết đất tranh chấp. Từ lúc mua anh H3 không sản xuất hay trồng cây gì. Đối với phần đất có nhà ở cũng không sửa chữa và cũng không ở trên đất. Anh H3 đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 30-6-2022.

Ngày 29-7-2022, anh H3 chuyển nhượng phần đất có nhà ở diện tích 250 m^2 cho anh Nguyễn Trọng N với giá 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Riêng phần đất rẫy anh H3 đang quản lý không sang nhượng cũng không thế chấp cho ai.

Đất trên anh H3 nhận chuyển nhượng hợp pháp ngay tình nên không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của anh T, chị H.

Nếu phải hủy hợp đồng đề nghị HĐXX căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Anh Quách Thái L2 đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng N trình bày: Ngày 29-7-2022 anh N chuyển nhượng của anh H3 phần đất có nhà ở diện tích 250 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19 với giá 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), khi mua anh N không biết đất tranh chấp. Anh N đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đang thế chấp cho Ngân hàng B- phòng G vay số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Sau khi mua anh N không cải tạo sửa chữa gì thêm và cho anh T1 thuê lại nhà với giá 1.000.000 đồng (một triệu đồng)/ tháng nhưng không làm hợp đồng thuê. Nhà đất anh N nhận chuyển nhượng hợp pháp ngay tình nên không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của anh T, chị H.

Nếu phải hủy hợp đồng đề nghị HĐXX căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Đối với chị Hồ Ngọc T4 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Thống nhất theo ý kiến anh T.

Văn phòng C2 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày như sau: Đối với văn bản công chứng các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04068 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD, số công chứng 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14-6-2022 và số công chứng 05183 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-7-2022 do Văn phòng C2 chứng thực phù hợp với quy định của Điều 40 Luật công chứng. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng viên đã kiểm tra mạng truyền thông công chứng không có bất kỳ thông báo nào liên quan đến việc tạm dừng giao dịch liên quan đến các tài sản của những hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nên việc công chứng viên xác lập hợp đồng đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật mong Tòa án nhân dân thành phố TN xem xét nên xin vắng mặt không tham gia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Trần Duy L3 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày như sau: Ngày 22-11-2021, Văn P công chứng Trần Duy L3 có tiếp nhận hồ sơ tặng cho QSDĐ giữa anh Bùi Trung T1 và chị Bùi Thị Lệ T3 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00512, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733559, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00511, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 25-02-2011, cho anh T1 đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-11-2021.

Tại thời điểm tặng cho, anh T1 khai đây là tài sản riêng của anh, do đây là ý chí tự nguyện của hai bên và cả hai cùng thống nhất đến yêu cầu công chứng viên chứng thực, việc tặng cho hai bên có sự chuẩn bị trước về thời gian, cụ thể là đi trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 11-11-2021, và không có sự can thiệp hay có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nên việc chứng nhận hợp đồng tặng cho là đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ quy trình thủ tục hồ sơ đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp nếu hợp đồng nêu trên là giả cách để che đậy 01 hành vi khác thì các bên tham gia giao dịch hợp đồng có bàn bạc từ trước để lừa công chứng viên nên công chứng viên không thể biết và tự biết nên đã vô tình chứng nhận vào hợp đồng. Văn phòng công chứng không đồng ý hủy hợp đồng công chứng nêu trên.

Đối với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh T7 – Phòng giao dịch huyện T: Từ sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhiều đã tiến hành các thủ tục tống đạt hợp lệ. Tuy nhiên, Ngân hàng vắng mặt không đến để trình bày ý kiến cũng như không tham gia phiên họp, phiên hòa giải, xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 13-9-2023, của Tòa án nhân dân thành phố TN, quyết định.

Căn cứ Điều 117, 122, 124, 127, 131; Điều 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai; Điều 26, 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 khởi kiện của anh Đặng Thanh T và yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị H.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực ngày 22-11-2021 giữa anh Bùi Trung T1 và chị Bùi Thị Lệ T3 vô hiệu.

3. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 04068 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực ngày 14-6-2022 giữa chị Bùi Thị Lệ T3 và anh Phạm Hoàng H2 vô hiệu.

4. Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 05183 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực ngày 29-7-2022 giữa anh Phạm Hoàng H2 và anh Nguyễn Trọng N vô hiệu.

5. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh Nguyễn Trọng N với Ngân hàng TMCP B đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DH 409899, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08723, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 vô hiệu.

6. Buộc chị Bùi Thị Lệ T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Phạm Hoàng H2 số tiền 1.500.000.000 đồng.

7. Buộc anh Phạm Hoàng H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Trọng N số tiền 900.000.000 đồng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ theo bản án đã tuyên điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 60873, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08416, diện tích 3218 m^2, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30-6-2022 cho anh Phạm Hoàng H2 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T và điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 409899, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08723, diện 250 m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16-8-2022 cho anh Nguyễn Trọng N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T sang tên anh Bùi Trung T1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-9-2023, anh Bùi Trung T1 có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20-9-2023, chị Bùi Thị Lệ T3 có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng tặng cho giữa chị với anh T1 giữa chị với anh H2 giữa anh H2 với anh N.

Ngày 27-9-2023, anh Nguyễn Trọng N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H.

Ngày 27-9- 2023, anh Phạm Hoàng H2 có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện anh T1, chị T3, anh N, anh H2 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện anh T trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, chị T3, anh N, anh H2.

Đại diện chị H trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, chị T3, anh N, anh H4.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh T1, chị T3, anh N, anh H2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 13-9-2023, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 13-9-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 20-9-2023, anh Bùi Trung T1 và chị Bùi Thị Lệ T3 có đơn kháng cáo. Ngày 27-9-2023, anh Nguyễn Trọng N và anh Phạm Hoàng H2 có đơn kháng cáo. Kháng cáo của anh T1, chị T3, anh H2, anh N còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Bùi Trung T1, chị Bùi Thị T3 thấy rằng:

[2.1] Từ năm 2019 đến tháng 03-2021, anh Bùi Trung T1 và chị Nguyễn Thị H có vay của anh Đặng Thanh T, chị Hồ Ngọc T4 số tiền 2.410.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm mười triệu đồng) chị H có ký giấy nợ nhưng không trả.

[2.2] Ngày 15-10-2021, chị Lê Thị Cẩm T6 đã có đơn khởi kiện vợ chồng anh T1, chị H đến Tòa án nhân dân thành phố TN yêu cầu trả số tiền vay 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) được Tòa án thụ lý số 236 ngày 15-10-2021. Đến ngày 29-10-2021, anh T, chị T4 có đơn khởi kiện anh T1, chị H yêu cầu trả số tiền vay 2.410.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm mười triệu đồng) và được Tòa án nhân dân thành phố TN thụ lý số 290 ngày 19-11-202. Anh T1 đã nhận và biết được thông báo vụ kiện.

[2.3] Vào ngày 22-11-2021, anh T1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 3.218 m^2, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21 và phần đất diện tích 250 m^2

thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho anh T1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, Thành phố T cho em gái là chị Bùi Thị Lệ T3.

Tài sản này từ năm 2018, 2019, 2020, anh T1 và chị H thế chấp cùng với 03 phần đất khác vay tiền tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh T7 - Phòng G vay tổng cộng 2.240.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng) để chăm sóc cây mãng cầu và chăn nuôi bò. Đến ngày 08-6-2021 thế chấp vay Ngân hàng Đ - Chi nhánh T7 - Phòng G vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản. Ngày 19-12-2021 anh T1 đến Ngân hàng trả 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) lấy 02 giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên anh và làm thủ tục tặng cho em gái ruột là chị Bùi Thị Lệ T3 mà không có sự đồng ý của chị H. Vì trong 02 phần đất trên có phần đất 250 m^2 có căn nhà tường cấp 4 ngang 5,0 m x dài 22m mà chị H, anh T1 xây dựng và sinh sống từ năm 2012 đến nay. Đây là tài sản chung của anh T1 chị H do anh T1 đứng tên.

[3] Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản:

[3.1] Phần đất diện tích 3.218m^2, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, hiện trạng là đất trống, không có công tình xây dựng và cây trồng trên đất được Hội đồng định giá 300.000.000 đồng/công x 3,218 công là 965.400.000 đồng.

[3.2] Phần đất diện tích 250m^2, thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 19 được Hội đồng định giá 220.000.000 đồng/ m ngang (tương ứng 4.400.000 đồng/m^2 x 250m^2 là 1.100.000.000 đồng.

Trên đất phần đất diện tích 250m^2 có 01 căn nhà cấp 4 kết cấu cửa sắt kính, mái trần lợp tole, tường gạch xây tô diện tích 105 m^2 xây dựng năm 2012 giá trị còn lại là 225.534.750 đồng; Mái che, khung sắt tiền chế diện tích 52,5 m^2 trị giá 15.172.500 đồng; 01 chuồng gà mái tole tường không trát diện tích 5,32 m^2 trị giá 4.548.600 đồng; Nhà tạm (có nhà vệ sinh nằm trong nhà tạm) diện tích 32,45 m^2 trị giá 26.641.450 đồng; hàng rào cổng sắt 2,9m x 3,7m trị giá 7.897.000 đồng; 02 trụ cổng xây gạch có tô trị giá 1.263.200 đồng; 01 cây dừa có trái trị giá 600.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 376.531.000 đồng

[4] *Xét hợp đồng tặng cho quyền sử sụng đất giữa anh T1 với chị T3:* Tòa án thành phố T đang thụ lý giải quyết vụ án vay, ngày 22-11-2021, anh T1 đã lấy giấy đất thế chấp lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị T3. Các bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng trên đất có nhà ở là tài sản chung của vợ chồng xây dựng và sinh sống từ năm 2012 mà không có sự đồng ý của chị H là không phù hợp quy định của pháp luật. Dù là tài sản chung hay riêng thì anh T1 và chị H đều có nghĩa vụ trả nợ với người thứ ba. Sau khi tặng cho chị T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DD352908, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07370 ngày 10-12-2021, diện tích 3218 m^2 thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 và giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DD352907, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07369 ngày 08-12-2021, diện tích 250 m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2021, do Văn Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do các bên tham gia giao dịch đã có bàn bạc từ

trước, tự nguyện thỏa thuận để lừa dối công chứng viên chứng nhận vào hợp đồng, giao dịch này giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người thứ ba, vi phạm Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét kháng cáo của anh Phạm Hoàng H2 và anh Nguyễn Trọng N thấy rằng:

[5.1] Ngày 14-6-2022, chị Bùi Thị Lệ T3 đã chuyển nhượng cho anh Phạm Hoàng H2 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 diện tích 250 m^2 với giá 800.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 04068 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 với giá 700.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực.

Ngày 30-6-2022, anh Phạm Hoàng H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DG 60872, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08415, diện 250 m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 và giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DG 60873, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08416, diện tích 3.218 m^2, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21.

[5.2] Ngày 29-7-2022, anh Phạm Hoàng H2 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trọng N thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 diện tích 250m^2 với giá 900.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 05183 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực. Ngày 16-8-2022, anh Nguyễn Trọng N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DH 409899, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08723 đối với diện tích đất nêu trên.

[5.3] Xét Việc chị Bùi Thị Lệ T3 chuyển nhượng đất cho anh Phạm Hoàng H2 trong giai đoạn Tòa án đang thụ lý vụ kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ của anh T đối với anh T1 chị T3. Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hợp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng chị T3 từ chối nhận nên đã tiến hành các thủ tục niêm yết hợp lệ, chị T3 đã biết việc thụ lý vụ án. Mặt khác, sau khi biết kết quả xét xử sơ thẩm là bản án số 49/2022/DS-ST ngày 10-6-2022, của Tòa án nhân dân thành phố TN đã tuyên buộc anh T1, chị H có nghĩa vụ trả cho chị T4, anh T số tiền 2.165.214.000 đồng và án phí. Ngoài bản án này, anh T1 chị H còn phải trả cho chị Lê Thị Cẩm T6 số tiền 2.935.060.666 đồng và án phí theo Bản án sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 06-6-2022.

[5.4]Việc chị T3 được tặng cho đất ngày 22-11-2021, đến ngày 14-6-2022 chuyển nhượng lại cho anh H2 khi đã biết Tòa án đang thụ lý đơn khởi kiện của anh T ngày 24-12-2021, là cố ý gây khó khăn trong quá trình giải quyết án. Các bên lập hợp đồng tặng cho trong khi anh T1 không có chỗ ở khác và chị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H2 nhưng trên đất có nhà ở mà không có việc mua bán nhà là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, giá trị các phần đất chị T3 chuyển nhượng cho anh H2 thấp hơn giá trị thực tế mà Hội đồng định giá đã định. Sau khi chuyển nhượng anh H2 tiếp tục chuyển nhượng cho

anh N, anh N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16-8-2022, diện tích 250m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19.

[5.5] Chị T3 chuyển nhượng lại cho anh H2 và anh H2 chuyển nhượng cho anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T1 vẫn quản lý sử dụng nhà, đất này. Hơn nữa, mối quan hệ anh Nghĩa là cháu của anh H1 chồng chị T3. Anh N trình bày cho anh T1 thuê lại giá 1.000.000 đồng mỗi tháng nhưng không có hợp đồng cho thuê. Do đó, có đủ cơ xác định các giao dịch giữa anh T1, với chị T3, giữa chị T3 với anh H2 giữa anh H2 với anh Nghĩa l giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ với người thứ ba.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H.

- Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2021, giữa anh Bùi Trung T1 với chị Bùi Thị Lệ T3 do Văn P công chứng Trần Duy L3 chứng thực số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00512, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 và phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 733559, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00511, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 25-02-2011, cho anh T1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-6-2022, giữa chị Bùi Thị Lệ T3 với anh Phạm Hoàng H2 do Văn Phòng C2 chứng thực số công chứng 04068 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD352908, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07370, thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.218 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-12-2021,và số công chứng 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD352907, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07369, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08-12-2021, cho chị Bùi Thị Lệ T3 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29-7-2022, giữa anh Phạm Hoàng H2 với anh Nguyễn Trọng N do Văn Phòng C2 chứng thực số công chứng 05183 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG608772, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08415, thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30-6-2022 cho anh Phạm Hoàng H2 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T vô hiệu, là có căn cứ.

[6] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trọng N với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh T7 - Phòng giao dịch huyện T có làm thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh thành

phố T7. Tuy nhiên, đối tượng của hợp đồng thế chấp là tài sản đang tranh chấp trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2021, do Văn Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng thế chấp giữa anh N với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh T7 - Phòng giao dịch huyện T cũng vô hiệu, giữa hai bên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp.

Về số tiền vay, ngày 03-3-3023, Tòa án ban hành Công văn số 125/TA về việc tham gia tố tụng nhưng Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh T7 - Phòng giao dịch huyện T không có đơn yêu cầu độc lập trong việc xử lý đối với Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với anh N nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

[7] *Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu*: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm buộc chị T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh H2 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Buộc anh H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh N số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) là có căn cứ.

Anh T1, chị T3, anh H2, anh N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của anh T1, chị T3, anh H2, anh N. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 13-9-2023, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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.

Anh T1, chị T3, anh H2, anh N kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 122, 124, 127, 131; Điều 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai; 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 đơn kháng cáo của anh Bùi Trung T1, chị Bùi Thị Lệ T3, anh Phạm Hoàng H2, anh Nguyễn Trọng N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2023/DS-ST ngày 13-9-2023, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Thanh T và yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị H.

4. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số công chứng 6264 quyển số 16/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng Trần Duy L3 chứng thực ngày 22-11-2021 giữa anh Bùi Trung T1 và chị Bùi Thị Lệ T3 vô hiệu.

5. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 04068 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 04069 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực ngày 14-6-2022 giữa chị Bùi Thị Lệ T3 và anh Phạm Hoàng H2 vô hiệu.

6. Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 05183 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng C2 chứng thực ngày 29-7-2022 giữa anh Phạm Hoàng H2 và anh Nguyễn Trọng N vô hiệu.

7. Hợp đồng thế chấp tài sản giữa anh Nguyễn Trọng N với Ngân hàng TMCP B đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: DH 409899, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08723, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19, diện tích 250 m^2 vô hiệu.

8. Buộc chị Bùi Thị Lệ T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Phạm Hoàng H2 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

9. Buộc anh Phạm Hoàng H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Trọng N số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ theo bản án đã tuyên điều chỉnh Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 60873, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08416, diện tích 3218 m^2, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 30-6-2022 cho anh Phạm Hoàng H2 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T và điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 409899, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS08723, diện 250 m^2, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 19 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 16-8-2022 cho anh Nguyễn

Trọng Nghĩa đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T sang tên anh Bùi Trung T1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

10. Về chi phí thẩm định, định giá: Anh T đã tạm ứng 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), anh T1 có nghĩa vụ trả lại cho anh T số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

11. Về án phí :

11.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Trung T1, phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Bùi Thị Lệ T3 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm hủy hợp đồng và 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu

đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng 57.600.000 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí.

Anh Phạm Hoàng H2 phải chịu 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

Anh Đặng Thanh T, chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí, hoàn trả cho anh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000727 ngày 24 tháng 12 năm 2021, 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001871 ngày 22 tháng 3 năm 2023 và hoàn trả cho chị H 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001525 ngày 08 tháng 11 năm 2022, và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001872 ngày 22 tháng 3 năm 2023, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

11.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Bùi Trung T1, chị Bùi Thị Lệ T3, anh Phạm Hoàng H2, anh Nguyễn Trọng N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 0002481 và biên lai thu số: 0002480 ngày 20-9-2023 và biên lai thu số: 0002489 và biên lai thu số: 0002490 ngày 27-9-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

12. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố TN;
- VKSND Tỉnh Tây Ninh;
- THADS TP TN;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng vân