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

Bản án số: 161/2025/DS-PT
Ngày: 27-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam.

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy – 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.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024 ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1971; bà Trần Thị B, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; chị Trần Nữ Minh T, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 08-11-2024); chị N có mặt; chị T vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; anh Trần Minh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 08-7-2024); chị A và anh T1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Anh Lê Hoài T2, sinh năm 2001; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà K: Chị Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; anh Trần Minh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 08-7-2024); chị A và anh T1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng C1; địa chỉ: số A, đường B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Q; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1975; địa chỉ: B B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn L và bà Phạm Thị K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Vào tháng 10-2023, ông C, bà B có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông L, bà K phần đất lúa diện tích 5.494,8 m^2, thuộc các thửa 191, 204, 227, 503, 309, 294, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giá thỏa thuận sang nhượng là 1,3 tỷ đồng. Lúc thỏa thuận sang nhượng, giấy đất của ông C, bà B đang còn thế chấp tại Ngân hàng nên ông T3 đến Ngân hàng giao cho ông C, bà B số tiền 250.000.000 đồng, ông C, bà B tự bỏ ra 5.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng số tiền 255.000.000 đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Ngày 23-10-2023, vợ chồng ông L, bà K đưa ông C, bà B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Sỹ Í tại thị xã T, tỉnh Tây Ninh để ký chuyển nhượng cho ông Lê Văn L (chồng bà K) đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, đây là phần nhà, đất mà vợ chồng ông C, bà B đang ở và không có thỏa thuận chuyển nhượng. Bà K nói ký tên để làm thủ tục giấy tờ, do ông C, bà B không biết chữ, không hiểu biết nên đã ký theo yêu cầu của bà K.

Ngày 20-11-2023, bà K tiếp tục đưa vợ chồng ông C, bà B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Sỹ Í tại thị xã T để ký chuyển nhượng cho ông Lê Văn L phần đất diện tích 5.494,8 m^2, thuộc các thửa 191, 204, 227, 503, 309, 294, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, đây là phần đất mà ông C, bà B thỏa thuận chuyển nhượng từ ban đầu cho ông L, bà K, khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông L, bà K không có giao số tiền còn lại 1.025.000.000

đồng như đã thỏa thuận. Vợ chồng ông C, bà B nhiều lần liên hệ yêu cầu vợ chồng ông L, bà K giao đủ số tiền còn lại nhưng bà K không thực hiện và cắt đứt liên lạc với ông C, bà B.

Đầu tháng 12-2023, có nhân viên Ngân hàng đến thẩm định phần đất có căn nhà ông C, bà B đang ở thì vợ chồng ông C mới biết phần đất này đã sang tên cho vợ chồng ông L, bà K.

Nay ông C, bà B khởi kiện yêu cầu huỷ 03 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà B với ông Lê Văn L, cụ thể: Hợp đồng số 4585, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 3.241,1 m^2, thuộc các thửa số 191, 204, 227, 503, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng số 4587 ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 2.253,4 m^2, thuộc các thửa số 309, 294, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng số 4175, ngày 23-10-2023 đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông P là vô hiệu.

Do ông C, bà B chỉ nhận từ ông T3 250.000.000 đồng và tự trả 5.000.000 đồng tiền lãi để lấy bản chính giấy chứng nhận QSD đất từ Ngân hàng ra. Ngoài ra, có nhận của bà K 20.000.000 đồng để làm giấy tờ. Nay ông C, bà B đồng ý trả lại cho ông T3 số tiền 250.000.000 đồng, trả cho ông L, bà K 20.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Lê Văn L) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Thị K), anh Trần Minh T1 trình bày: Giữa ông L, bà K với ông C, bà B có lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng số 4585, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 3.241,1 m^2, thuộc các thửa số 191, 204, 227, 503, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng số 4587 ngày 23-10-2023 đối với phần đất diện tích 2.253,4 m^2, thuộc các thửa số 309, 294, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng số 4175, ngày 23-10-2023 đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà B đã nhận của ông L, bà K tổng số tiền 520.000.000 đồng, bao gồm cả tiền chuộc sổ trong Ngân hàng là 250.000.000 đồng do ông T3 đưa cho ông C, bà L. Sau đó, ông C, bà L cùng con trai là anh T2 xuống nhà bà K nhận tiếp 250.000.000 đồng tiền sang nhượng đất và 25.000.000 đồng cho ông C, bà B làm giấy tờ. Khi bà K giao 250.000.000 đồng thì anh Lê Hoài T2 (con của ông C, bà B) nhận tiền thay và có ghi nhận 250.000.000 đồng trong giấy nhận tiền bán đất. Đối với nội dung *"…. 216, 868, 869, 870, 191, 204, 227, 500, tờ bản đồ số 7, 2, , 7 DT 7080,9 m^2, địa chỉ ấp C, xã T, với giá tiền (1.300.000.000 đồng), tôi Cu nhận (275.000.000 đồng)", "sau con tôi nhận thêm tiền", "trước và sau là 525.000.000 đồng, năm trăm hai mươi lăm triệu",* và nội dung của *"ghi chú"* là do bà K ghi thêm sau khi anh T2 nhận của bà K 275.000.000 đồng. Như vậy, ông C, bà B đã nhận tổng cộng 525.000.000 đồng, trong đó nhận của ông T3 250.000.000 đồng, nhận của ông

L, bà K 275.000.000 đồng. Do nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận của ông L, bà K 20.000.000 đồng để làm giấy tờ nên ông L, bà K đồng ý hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà K, và yêu cầu ông C, bà B trả lại cho ông L, bà K 270.000.000 đồng và trả cho ông T3 số tiền 250.000.000 đồng. Hiện tại, ông C, bà B vẫn đang quản lý, sử dụng các phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là anh em cùng mẹ khác cha với ông L. Ông có giao cho ông C, bà B số tiền 250.000.000 đồng để lấy bản chính giấy chứng nhận QSD đất từ Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà K. Sau đó, bà K có giao cho ông C, bà B 20.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên cho ông L. Ngoài ra, ông L, bà K không có giao cho ông C, bà B số tiền nào khác. Lý do ông giao 250.000.000 đồng cho ông C, bà B là để hùn tiền mua đất với ông L, bà K. Nay ông có yêu cầu buộc ông C, bà B trả lại cho ông số tiền 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Lê Hoài T2 trình bày: Anh là con của ông C, bà B. Anh thống nhất theo ý kiến của chị N. Mục đích anh ký vào giấy nhận tiền bán đất về việc thỏa thuận mua lại ngày 12-12-2023 là để nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông C, bà B đã sang nhượng cho ông L, bà K. Trong giấy nhận tiền bán đất có nội dung anh đặt cọc cho ông L số tiền 30.000.000 đồng nhưng thực tế là anh không có giao cho ông L số tiền này. Nay anh đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà B, trả lại cho ông T3 số tiền 250.000.000 đồng, trả lại cho ông L, bà K số tiền 20.000.000 đồng. Dòng chữ đã nhận 250.000.000 đồng là do anh viết, số tiền này do cha mẹ anh nhận từ ông T3 nên anh mới viết và ký tên. Anh không có nhận tiền từ ông L, bà K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1 có van bản trình bày: Văn phòng C1 có công chứng các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà B với ông L như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Ngoài ra, vào ngày 07-12-2023, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Thanh P đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng các hợp đồng nói trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng và các quy định liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024 ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C, bà Trần Thị B với ông Lê Văn L về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Tuyên hủy 03 hợp đồng số 4585, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 3.241,1 m^2, thuộc các thửa số 191, 204, 227, 503; Hợp đồng số 4587 ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 2.253,4 m^2, thuộc các thửa số 309, 294; Hợp đồng số 4175, ngày 23-10-2023 đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, các phần đất này đều thuộc tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lê Văn C, bà Trần Thị B với ông Lê Văn L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-12-2023 giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Thanh P là vô hiệu. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T3 đối với ông Lê Văn C, bà Trần Thị B.

Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T3 số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh P đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Các đương sự có liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025 ông Lê Văn L và bà Phạm Thị K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K và buộc ông C, bà B trả lại số tiền 270.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là bị đơn ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị K1 vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện của ông L, bà K1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị B yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Lê Văn C, bà Trần Thị B đồng ý trả cho ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng:

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

+ Về nội dung:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Phạm Thị Khơ N1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024/DS-ST ngày 19/122024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị K là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện của bị đơn ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị K1 là chị Phạm Thị Thúy A và anh Trần Minh T1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị K1 thấy rằng:

Các đương sự đều thống nhất giữa ông C, bà B với ông L có ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng số 4585, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 3.241,1 m^2, thuộc các thửa số 191, 204, 227, 503; Hợp đồng số 4587 ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 2.253,4 m^2, thuộc các thửa số 309, 294; Hợp đồng số 4175, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, các phần đất này đều thuộc tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh và Các đương sự đều thống nhất hủy 03 hợp đồng này nên cấp sơ thẩm ghi nhận và tuyên hủy cả 03 hợp đồng chuyển nhượng đất trên là có căn cứ.

Xét về việc giao nhận tiền theo hợp đồng giữa các đương sự:

Phía bị đơn ông L cho rằng ngoài số tiền ông T3 thì bị đơn còn giao cho nguyên đơn ông C, bà B số tiền tổng cộng 270.000.000 đồng theo giấy nhận tiền bán đất, anh T2 là con của ông C, bà B là người nhận tiền thay và có xác nhận 250.000.000 đồng nên yêu cầu nguyên đơn ông C, bà B hoàn trả số tiền này. Tuy nhiên, anh T2 trình bày anh chỉ nhận 250.000.000 đồng từ ông T3 để lấy bản chính giấy đất từ Ngân hàng ra. Lời trình bày của anh T2 phù hợp với chứng từ giao dịch ngày 18/10/2023 của Ngân hàng N2 – chỉ nhánh huyện G, ông C, bà B trả tổng cộng nợ gốc 250.000.000 đồng và lãi 4.852.740 đồng. Ông T3 cũng xác nhận giao cho ông C, bà B số tiền 250.000.000 đồng, ngoài số tiền này thì phía bị đơn không giao nguyên đơn số tiền nào khác.

Ngoài ra, phía bị đơn cũng thừa nhận bà K1 đã ghi thêm các nội dung: " .... *216, 868, 869, 870, 191, 204, 227, 500, tờ bản đồ số 7, 2,, 7 DT 7080,9 m², địa chỉ ấp C, xã T, với giá tiền (1.300.000.000 đồng), tôi Cu nhận (275.000.000 đồng)", "sau con tôi nhận thêm tiền", "trước và sau là 525.000.000 đồng, năm trăm hai mươi lăm triệu",* và nội dung của *"ghi chú"* vào giấy nhận tiền bán đất ngày 12/12/2023. Việc bà K1 tự ý ghi thêm phía nguyên đơn không biết và cũng không thừa nhận, bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông C, bà B có trách nhiệm trả cho ông L, bà K1 số tiền 20.000.000 đồng và

không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu ông C, bà B trả cho ông L, bà K1 số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật. Ông L và bà K1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông bà, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông L và bà K1.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông L và bà K1 không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án. Nhưng do ông bà là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn L và bà Phạm Thi K2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 306/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 102, Điều 147, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 127, 131, 166, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C, bà Trần Thị B với ông Lê Văn L về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

1.1. Tuyên hủy 03 hợp đồng số 4585, ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 3.241,1 m^2, thuộc các thửa số 191, 204, 227, 503; Hợp đồng số 4587 ngày 20-11-2023 đối với phần đất diện tích 2.253,4 m^2, thuộc các thửa số 309, 294; Hợp đồng số 4175, ngày 23-10-2023 đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, các phần đất này đều thuộc tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh giữa ông Lê Văn C, bà Trần Thị B với ông Lê Văn L.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-12-2023 giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Thanh P là vô hiệu. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

1.3. Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T3 đối với ông Lê Văn C, bà Trần Thị B.

Buộc ông Lê Văn C, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T3 số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh P đối với phần đất diện tích 1.339,5 m^2, thuộc thửa số 216, tờ bản đồ số 07, toạ lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị B số tiền 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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.

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Bà Trần Thị B, ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm,

4.2. Ông Lê Văn C phải chịu 6.750.000 đồng, được khấu trừ 600.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0013513 ngày 25-12-2023 và 0014348 ngày 05-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, ông C còn phải nộp tiếp số tiền 6.150.000 (sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.3. Ông Nguyễn Văn T3 không phải chịu, hoàn trả cho ông T3 số tiền 6.375.000 (sáu triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0014405 ngày 16-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn L, bà Phạm Thị K được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Các đương sự.

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

Phạm Ngọc Giàu