

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – TÂY NINH**

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

Bản án số: 91/2026/DS-ST
Ngày: 27-3-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
và quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Tuyển.
- Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Thân – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1968 (*Vắng mặt*).

1.2. Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1971 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: **Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1990. Cư trú tại: **Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)** (Văn bản ủy quyền ngày 17-6-2024) (*Có mặt*).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980 (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T: Chị Phan Thị Cẩm T1, sinh năm 1994. Cư trú tại: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố A, phường A, tỉnh Tây Ninh) (Văn bản ủy quyền ngày 30-9-2024 và ngày 13-12-2024) (*Có mặt*).

2.2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*).

2.3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1971 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Anh Hồ Văn T2, sinh năm 2003 (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồ Văn T2: Chị Phan Thị Cẩm T1, sinh năm 1994. Cư trú tại: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố A, phường A, tỉnh Tây Ninh) (Văn bản ủy quyền ngày 30-9-2024 và ngày 13-12-2024) (*Vắng mặt*).

3.2. Ông Phạm Quốc T3, sinh năm 1974 (*Có mặt*).

Cư trú tại: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1966 (*Có mặt*).

3.4. Anh Hoàng Nguyễn Minh Â, sinh năm 2001 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: Số A, đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1970 (*Có mặt*).

Cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

3.6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1972 (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp A, xã A, tỉnh Tây Ninh).

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

3.8. Ông Hồ Văn T4, sinh năm 1977 (*Vắng mặt*).

Cư trú tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

3.9. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ B, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là Số A, Quốc lộ B, khu phố L, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Thị D (nay là bà Đỗ Anh T5), chức vụ: Trưởng Văn phòng C1 (Vắng mặt).

3.10. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ trụ sở: Số A đường B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là Số A đường B, khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sỹ Í, chức vụ: Trưởng Văn phòng C1 (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17-6-2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Do ông Nguyễn Văn K cùng vợ là bà Lê Thị S có quen biết với bà Nguyễn Thị T nên hai bên đã thực hiện các giao dịch như sau:

Thứ nhất: Ngày 04-6-2021 vợ chồng ông K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 1.258 m², thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) với giá chuyển nhượng là 970.000.000 đồng và hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà đất (không có công chứng, chứng thực) do ông K ghi nội dung và ông K, bà T cùng với người môi giới bán đất này là ông Nguyễn Thanh H1 cùng ký tên. Dòng chữ “TD” trong Hợp đồng này có nghĩa là thửa đất và dòng chữ “diện tích đo từ cọc kênh” có nghĩa là đất thỏa thuận mua bán đo tính từ 06 cọc trụ bằng xi măng với mỗi cọc cao khoảng 0,5 m - 01 m (giáp với đất mà ông K cho cụ Nguyễn Thị T6 thuộc thửa đất số 247) mà ông K đã cắm sẵn vào năm 2008 cho đến kênh. Bà T đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông K nhận số tiền là 100.000.000 đồng vào ngày 04-6-2021 và hai bên không thỏa thuận thời hạn đặt cọc nhưng bà T cam kết số tiền 870.000.000 đồng còn lại sẽ giao cho vợ chồng ông K khi hai bên hoàn thành việc ký kết chuyển nhượng. Sau đó, bà T đã trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông K nhận nhiều lần với tổng số tiền là 460.000.000 đồng và các lần giao tiền đều được ghi vào mặt sau của Hợp đồng mua bán này. Đồng thời, ông K có ghi chốt lại số tiền đã nhận của bà T là 460.000.000 đồng và còn lại 510.000.000 đồng chưa giao, nhưng bà T yêu cầu vợ chồng ông K ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho con của bà T là anh Hồ Văn T2 đứng tên đối với thửa đất số 246 này vì bà T mua đất cho anh T2. Ngày 14-10-2022 vợ chồng ông K có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 246 trên cho anh T2 được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) công chứng và anh T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào ngày 08-11-2022, nhưng bà T vẫn chưa thanh

toán đủ số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 510.000.000 đồng cho vợ chồng ông K. Mặc dù, vợ chồng ông K đã nhiều lần nhắn tin qua Zalo, gọi điện thoại và gặp trực tiếp để liên hệ đòi tiền nhưng bà T đều cố tình né tránh.

Do bà T không trả số tiền còn nợ cho vợ chồng ông K như trên mà bà T và anh T2 lại ký chuyển nhượng thửa đất này lại cho người khác nên ngày 27-5-2024 ông K phát hiện có xe cobe đến cào đất, dọn nền trên thửa đất số 246 này và ông K có điện thoại, nhắn tin qua Zalo để hỏi bà T không trả đủ tiền chuyển nhượng mà đi bán đất cho người khác nhưng bà T nói là không có bán đất cho ai và bà T có ra đất chụp hình lại để gửi qua tin nhắn Zalo cho ông K.

Nay vợ chồng ông K yêu cầu bà T và anh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông K số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 510.000.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi cũng như không tranh chấp các vấn đề có liên quan đến thửa đất số 246 sau này. Đồng thời, vợ chồng ông K không yêu cầu ông Hồ Văn T4 là chồng của bà T có nghĩa vụ cùng với bà T và anh T2 có nghĩa vụ trả số tiền trên.

Thứ hai: Ngày 19-11-2023 bà T có viết 01 Giấy tay mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: DH 757993, số vào sổ cấp GCN: CS09460 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho vợ chồng ông K đứng tên ngày 28-11-2022 đối với phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) với mục đích là để thế chấp vay tiền và hẹn 01 tháng sau sẽ trả lại cho vợ chồng ông K bản chính giấy đất này.

Đến ngày 26-12-2023 bà T tiếp tục nhờ vợ chồng ông K ra ký công chứng Hợp đồng vay tiền (nhưng lại cho vợ chồng ông K ký dưới hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với bên cho vay tiền là ông Trần Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị G. Bà T có hứa bằng miệng với vợ chồng ông K là sau khi bà T trả tiền vay cho vợ chồng ông L thì vợ chồng ông L sẽ ra ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với vợ chồng ông K. Do tin tưởng bà T nên vợ chồng ông K mới đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L đối với thửa đất số 247 như trên được Văn phòng C1 công chứng để bà T thế chấp Giấy đất này vay tiền của vợ chồng ông L. Vợ chồng ông K không biết bà T vay của vợ chồng ông L số tiền bao nhiêu và cụ thể thỏa thuận vay như thế nào vì việc vay tiền này hai bên tự thỏa thuận với nhau mà không có nói cho vợ chồng ông K biết. Vợ chồng ông K chỉ ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất mà không có đọc lại nội dung của toàn bộ hợp đồng này. Sau đó, vợ chồng ông K nhiều lần nhắn tin qua Zalo, gọi điện thoại và gặp trực tiếp cho bà T để đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên nhưng bà T đều né tránh. Bản chính giấy đất và toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất này do bà T giữ nên khi khởi kiện vợ chồng ông K mới đến Văn phòng C1 chi nhánh T10 xin lại bản photocopy để làm thủ tục khởi kiện bà T. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông K được biết vợ chồng ông L đã tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 247 này lại cho ông Phạm Quốc T3 vào ngày 23-4-2024 được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1)

công chứng. Việc bà T mượn giấy đất của vợ chồng ông K để vay tiền thì bà T không có cho tiền phí hay hoa hồng gì cả mà chỉ nói mượn đỡ.

Tuy nhiên, hiện tại ông Nguyễn Thành M là anh em cô ruột với ông K đang quản lý, sử dụng thửa đất số 247 như trên vì năm 2020 ông K đã ký giấy tay cho mẹ ruột của ông M là cụ Nguyễn Thị T6 (đã chết năm 2025) – cô ruột của ông K thửa đất này vì nguồn gốc đất này của cha mẹ ông K là cụ Nguyễn Văn S1 và cụ Bùi Thị K1 (đều đã chết) để lại cho ông K, do ông K thấy cụ T6 không có đất ở nên ông K có cho cụ T6 thửa đất này. Hiện nay trên đất có căn nhà tường cấp 4 (nhà Đại đoàn kết do Nhà nước xây dựng cho cụ T6) cùng với các tài sản khác của cụ T6 đang do ông M đang quản lý, sử dụng và ngôi mộ của cụ T6 được chôn sau khi chết.

Vì vậy, nhận thấy việc vợ chồng ông K ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông L là nhằm mục đích làm niềm tin giúp cho bà T vay tiền của vợ chồng ông L nên tại phiên tòa vợ chồng ông K yêu cầu:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L đối với thửa đất số 247 được Văn phòng C1 công chứng với số công chứng 005265, quyền số 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26-12-2023.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với ông T3 đối với thửa đất số 247 được Văn phòng C1 công chứng với số công chứng 672, quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-4-2024.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng ông K thì vợ chồng ông K yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả lại tiền vay cho vợ chồng ông L vì tiền vay này không có liên quan đến vợ chồng ông K. Đồng thời, vợ chồng ông K đồng ý công nhận cho ông M được quyền sử dụng đối với thửa đất số 247 này với diện tích thực tế là 415,2 m².

Tại phiên tòa, vợ chồng ông K tự nguyện rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu vợ chồng ông L phải trả lại cho vợ chồng ông K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: DH 757993, số vào sổ cấp GCN: CS09460 cấp ngày 28-11-2022 đối với thửa đất số 247.

Vợ chồng ông K không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T3 được cấp cũng như các tài sản có trên thửa đất số 247 này. Ngoài ra, vợ chồng ông K không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn T2 là chị Phan Thị Cẩm T1 trình bày:

Ngày 04-6-2021 bà T có đặt cọc mua của vợ chồng ông K đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299), đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh là căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: C071675, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 00095 QSDĐ/I7 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh

Tây Ninh cấp cho ông **K** đứng tên ngày 12-11-1993 và hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà đất thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 148 như trên là 970.000.000 đồng. Do giấy đất của vợ chồng ông **K** tại thời điểm đặt cọc chưa chuyển sang bản đồ địa chính chính quy 2005 (tức là chuyển lưới) nên hai bên thỏa thuận đặt cọc theo diện tích đất của giấy đất hiện tại được cấp, sau khi Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đo đạc cập nhật thửa đất lại theo bản đồ chính quy ra diện tích đất bao nhiêu thì ký hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đất bấy nhiêu. Dòng chữ “diện tích đo từ cọc kênh” có nghĩa là cọc đã cắm sẵn nhưng bà **T** không biết vị trí cọc được cắm ở đâu vì không có ai, kể cả vợ chồng ông **K** chỉ cọc này cắm ở đâu và còn phần kênh là đầu đất bên kia giáp với ông **H2** như vợ chồng ông **K** trình bày. Trước khi thỏa thuận mua đất này từ vợ chồng ông **K**, bà **T** có đến xem đất thấy đất trống mà không thấy tài sản gì trên đất do ông **L2** (không biết rõ họ, tên và địa chỉ) là người môi giới mua bán đất này chỉ cho bà **T** biết ranh đất để mua mà không phải ông **H1** là người môi giới.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông **K** có giao giấy đất cho bà **T** giữ để bà **T** đi thực hiện thủ tục chuyển lưới, nhưng do đi lại nhiều lần mà chưa thực hiện xong và thấy khó khăn nên bà **T** đã giao lại giấy đất cho ông **K** tự đi làm. Ngay khi ký Hợp đồng mua bán nhà đất, bà **T** đã đặt cọc cho vợ chồng ông **K** nhận số tiền là 100.000.000 đồng và sau đó ông **K** lấy lý do cần tiền nên nhiều lần ông **K** yêu cầu bà **T** đưa thêm tiền đặt cọc. Mỗi lần nhận thêm tiền đặt cọc ông **K** đều có ghi, ký tên xác nhận vào mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà đất của hai bên đang giữ, tổng cộng vợ chồng ông **K** đã nhận số tiền đặt cọc nhiều lần của bà **T** với tổng số tiền là 460.000.000 đồng. Tuy nhiên, gần một năm kể từ ngày giao lại giấy đất cho vợ chồng ông **K** đi làm thủ tục chuyển lưới mà bà **T** vẫn chưa thấy vợ chồng ông **K** liên hệ với bà **T** để công chứng sang tên đất này, mặc dù vợ chồng ông **K** liên tục yêu cầu nhận thêm tiền đặt cọc. Lúc này bà **T** và vợ chồng ông **K** có xảy ra mâu thuẫn nên bà **T** đã gửi đơn ra Ban quản lý **ấp P, xã P** để yêu cầu giải quyết về việc chậm sang tên đất. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển lưới thì thửa đất số 148 trên được chuyển sang bản đồ địa chính chính quy là thửa đất số 245, tờ bản đồ số 05 (bản đồ 2005) với tổng diện tích 1.708 m². Tuy nhiên, vợ chồng ông **K** không thực hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 245 cho bà **T** như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà đất đã ký kết trước đó, mà vợ chồng ông **K** lại tự ý tách thửa đất số 245 thành 02 thửa đất mới là thửa đất số 246 và 247. Do không am hiểu chuyên môn về bản đồ địa chính, số thửa đất, số tờ bản đồ của giấy đất mà vợ chồng ông **K** bán cho bà **T** và theo lời trình bày của vợ chồng ông **K** thì bà **T** không biết việc vợ chồng ông **K** đã tự ý tách thửa đất mà bà **T** đã đặt cọc mua thành 02 thửa đất như trên.

Vì vậy, ngày 14-10-2022 bà **T** đã đồng ý để vợ chồng ông **K** ký tên chuyển nhượng thửa đất số 246 cho con của bà **T** là anh **T2** vì bà **T** mua cho anh **T2** đất này và bà **T** đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 510.000.000 đồng cho vợ chồng ông **K** nhận trực tiếp bằng tiền mặt tại **Văn phòng C1** mà hai bên không có làm giấy tờ giao nhận tiền gì cả nên vợ chồng ông **K** đã giao đất này cho bà **T** nhận trên thực tế. Hiện nay thửa đất số 246 anh **T2** đã ký

hợp đồng chuyển nhượng cho người khác nhằm mục đích làm niềm tin để bà T vay tiền mà không phải là chuyển nhượng đất.

Sau khi tham khảo ý kiến của cơ quan chuyên ngành, bà T mới biết được ông K đã tự ý tách thửa đất của bà T đã đặt cọc mua thành 02 thửa đất là thửa đất số 246 và 247, bà T nhiều lần yêu cầu ông K tiếp tục công chứng thửa đất số 247 còn lại là 450 m² cho bà T nhưng vợ chồng ông K không thực hiện.

Đồng thời, ngày 19-11-2023 bà T có viết nội dung và ký tên, ghi họ tên vào Giấy tay mượn giấy đất của vợ chồng ông K đối với thửa đất số 247, nhưng bà T xác định dòng chữ “để vay” trong giấy tay này là không phải do bà T tự ghi ra. Tuy nhiên, bà T xác định là bà T mượn giấy đất này của vợ chồng ông K để làm thủ tục môi giới, giới thiệu cho vợ chồng ông K bán thửa đất này cho vợ chồng ông L mà bà T không có vay tiền gì của vợ chồng ông L như vợ chồng ông K đã trình bày.

Đối với các đoạn tin nhắn qua Zalo giữa ông K với bà T mà vợ chồng ông K đã cung cấp cho Tòa án đúng là bà T có nhắn tin với các nội dung như ông K trình bày nhưng những tin nhắn này chỉ nói chung chung mà không thể hiện cụ thể là tiền gì, nợ tiền ai và mượn giấy đất nào.

Vì những lý do như trên, bà T và anh T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K. Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như yêu cầu của vợ chồng ông K thì bà T và anh T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu các hợp đồng này, vì bà T không có vay tiền của vợ chồng ông L nên bà T không đồng ý có nghĩa vụ trả tiền vay cho vợ chồng ông L mà do vợ chồng ông K đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L.

Bà T và anh T2 không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T3 được cấp cũng như các tài sản có trên thửa đất số 247 này. Ngoài ra, bà T và anh T2 không yêu cầu gì khác.

Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:

Vào ngày 26-12-2023 thông qua ông T7 (không biết rõ họ, tên và địa chỉ) giới thiệu cho ông cùng vợ là bà G để mua thửa đất số 247 do vợ chồng ông K đứng tên trên giấy đất mà vợ chồng ông được xem bằng bản photocopy với giá là khoảng 400.000.000 đồng. Sau đó, ông cùng với ông T7 và bà T có đến đất để xem vì bà T nói đất này là của bà T nhờ vợ chồng ông K đứng tên giùm. Khi xem đất, bà T chỉ đất bán là phần đất trống đã có cọc sẵn mà không có nhà cửa gì cả, bên cạnh đất này có 01 căn nhà tường do người khác đang ở và ông nói chỉ đồng ý mua đất này với giá là 300.000.000 đồng thì bà T đồng ý nên bà T có nói miệng với ông là cho bà T 03 tháng để chuộc lại đất này, nếu chuộc lại thì bà T sẽ trả lại tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh cho vợ chồng ông. Sau khi xem đất xong, vào buổi chiều cùng ngày 26-12-2023 tại Văn phòng C1 có mặt của vợ chồng ông, ông T7, bà T và vợ chồng ông K thì vợ chồng ông

K có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 như trên cho vợ chồng ông. Cũng tại **Văn phòng C1** vợ chồng ông đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho bà **T** và vợ chồng ông **K** nhận trực tiếp, hai bên có làm giấy giao nhận tiền nhưng hiện nay vợ chồng ông không có giữ giấy này do đã bị thất lạc. Sau đó, vợ chồng ông đã làm thủ tục đăng bộ để đứng tên đối với thửa đất số 247 vào ngày 01-3-2024 và vào khoảng tháng 4-2024 do vợ chồng ông có nhu cầu bán thửa đất số 247 này nên anh **Trần Văn V** là người môi giới, giới thiệu bán thửa đất này cho ông **T3** với giá 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông **T3** nói kẹt tiền nên mượn của bà **Nguyễn Thị Bích L1** số tiền 350.000.000 đồng để trả tiền mua đất này cho vợ chồng ông nên ngày 23-4-2024 tại **Văn phòng C1**, bà **L1** có đưa số tiền 350.000.000 đồng cho vợ chồng ông nhận trực tiếp với sự có mặt của ông **T3** và anh **V** mà hai bên không có làm biên bản giao nhận tiền. Trước khi bà **L1** giao số tiền này cho vợ chồng ông nhận, ông **T3** có nói riêng với ông và anh **V** là sau khi nhận tiền xong từ bà **L1** thì vợ chồng ông cho ông **T3** mượn lại 50.000.000 đồng nên sau khi nhận tiền xong vợ chồng ông có đưa cho ông **T3** mượn lại 50.000.000 đồng và hai bên có viết Giấy mượn tiền ngày 23-4-2024 do ông, ông **T3** cùng anh **V** là người làm chứng cùng ký tên nhưng cho đến nay ông **T3** vẫn chưa trả lại số tiền mượn này cùng với tiền lãi.

Vợ chồng ông xác định là vợ chồng ông không có cho bà **T** vay số tiền 300.000.000 đồng cũng như vợ chồng ông không có vay số tiền 350.000.000 đồng từ ông **T3**, bà **L1** như vợ chồng ông **K**, ông **T3** và bà **L1** đã trình bày. Vì vậy, nay vợ chồng ông **K** yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông đã ký với vợ chồng ông **K** và ông **T3** đối với thửa đất số 247 thì vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông **K** phải trả số tiền chuyển nhượng đất cho ông **T3** là 300.000.000 đồng, mà vợ chồng ông không có nghĩa vụ trả số tiền này cho ông **T3**. Đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông **T3** đang còn nợ của vợ chồng ông thì vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, vợ chồng ông không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị G** trình bày:*

Bà là vợ của ông **Trần Văn L** nên bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông **L**. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Quốc T3** trình bày:*

Ông và bà **Nguyễn Thị Bích L1** (là mẹ ruột của anh **Hoàng Nguyễn Minh A**) chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2019 cho đến nay mà không có đăng ký kết hôn.

Ông quen biết với vợ chồng ông **L** thông qua người môi giới là anh **V** và do có nhu cầu vay số tiền 300.000.000 đồng để đóng tiền học phí cho con đi học ở nước ngoài nên vợ chồng ông **L** mới hỏi vay tiền của ông. Tuy nhiên, do ông không có tiền cho vay nên ông có nói lại bà **L1** là cho vợ chồng ông **L** vay tiền và vợ chồng ông **L** thế chấp thửa đất số 247 này cho bà **L1** để làm niềm tin nên bà **L1** đồng ý. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau lãi suất vay là 3%/tháng, thời

hạn vay là 03 tháng và ông có nói với ông **L** là ông **L** cần vay 300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng vay ông ghi kê lên thêm 350.000.000 đồng, ông **L** chỉ phải trả lãi của số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và còn lại là 50.000.000 đồng ông sẽ viết lại Giấy vay tiền cho ông **L** nên ông **L** đồng ý. Vì vậy, ngày 23-4-2024 bà **L1** có đưa số tiền vay 350.000.000 đồng cho vợ chồng ông **L** nhận trực tiếp tại **Văn phòng C1** với sự chứng kiến của ông, bà **L1**, vợ chồng ông **L** và anh **V** mà hai bên không có làm giấy tờ giao nhận tiền gì cả và vợ chồng ông **L** đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 247 này cho ông đứng tên giùm cho bà **L1**. Sau khi giao nhận tiền xong, bà **L1** bỏ về nhà và ông, vợ chồng ông **L** cùng với anh **V** có đến quán cà phê **Thu T8** để vợ chồng ông **L** giao lại số tiền 50.000.000 đồng cho ông nhận và hai bên có làm Giấy mượn tiền do ông, ông **L** cùng với anh **V** ký tên là người làm chứng.

Đến ngày 28-11-2024 ông được Chi nhánh **Văn phòng C1** (nay là Chi nhánh **Văn phòng C1** khu vực **T**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: DO 826093, số vào sổ cấp GCN: CN11659 để đứng tên đối với thửa đất số 247 này, nhưng do đất đang xảy ra tranh chấp nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực **T** đang giữ bản chính giấy đất này mà không cấp phát cho ông nhận để cung cấp cho Tòa án.

Đến ngày 30-10-2024 ông và anh **A** có ký giấy xác nhận là thửa đất số 247 này do anh **A** mua và nhờ ông đứng tên giùm với nguồn tiền là do bà **L1** đưa ra để cho vợ chồng ông **L** vay và nhờ ông đứng tên ký nhận chuyển nhượng giùm. Vì vậy, ông xác định tiền cho vợ chồng ông **L** vay như trên là tiền của bà **L1** mà không phải là tiền mua bán đất gì cả nên ông, vợ chồng ông **L** và bà **L1** không có đến xem đất này để thỏa thuận mua.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **K** là tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **L** với ông đối với thửa đất số 247, ông yêu cầu vợ chồng ông **L** phải trả lại cho bà **L1** tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất là 10%/tháng, tính kể từ ngày vay là ngày 23-4-2024 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án vì bà **L1** là người đưa số tiền 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông **L** vay mà thực tế không phải là hai bên chuyển nhượng đất. Riêng số tiền 50.000.000 đồng mà ông nhận từ vợ chồng ông **L** thì ông tự trả cho bà **L1** mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Bích L1** trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông **T3**. Vào lúc 14 giờ chiều ngày 23-4-2024 ông **T3** có điện thoại cho bà hỏi còn 350.000.000 đồng hay không để cho vợ chồng ông **L** vay và cầm giấy đất do vợ chồng ông **L** đứng tên, nhưng bà có nói con riêng của bà là anh **A** đang đi thi mà không thể lên ký bên nhận thế chấp vay tiền được. Nếu gấp thì ông **T3** đứng tên trước bên nhận thế chấp giùm và sau khi anh **A** thi xong sẽ ký lại cho anh **A** là bên nhận thế chấp nên ông **T3** đồng ý. Vì vậy, vào cùng ngày 23-4-2024 bà đã đem số tiền vay 350.000.000 đồng đến **Văn phòng C1** để giao trực tiếp cho vợ chồng ông **L** nhận mà hai bên không có lập biên bản giao nhận tiền, nhưng lúc này có mặt của ông **T3** và anh **V** là

người giới thiệu cho vợ chồng ông L vay. Vợ chồng ông L nói cầm giấy đất để vay tiền trong thời hạn là 03 tháng sẽ trả lại tiền vay gốc và tiền lãi hàng tháng là 10.000.000 đồng sẽ chuyển vào số tài khoản Ngân hàng của anh A, chính bà là người ghi số tài khoản Ngân hàng của anh A đưa cho vợ chồng ông L 01 tờ và anh V 01 tờ. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông L vẫn chưa trả tiền vay gốc và tiền lãi cho bà, mặc dù bà đã điện thoại cho vợ chồng ông L nhiều lần để yêu cầu trả nợ nhưng vợ chồng ông L lại hứa hẹn mà không trả nên bà có kêu ông T3 làm thủ tục đăng bộ để đứng tên thửa đất số 247 này xong thì xảy ra tranh chấp đất này cho đến nay. Đồng thời, ngày 30-10-2024 ông T3 có ký giấy xác nhận với anh A là thửa đất số 247 này do anh A mua và nhờ ông T3 đứng tên giữ đất này.

Bà không biết việc ông T3 và vợ chồng ông L có thỏa thuận là ông T3 vay lại 50.000.000 đồng của vợ chồng ông L từ số tiền mà bà đưa cho vợ chồng ông L.

Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K là tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với ông T3 đối với thửa đất số 247, bà yêu cầu vợ chồng ông L phải trả lại cho bà số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất là 10%/tháng, tính kể từ ngày vay là ngày 23-4-2024 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án vì bà là người đưa số tiền vay này cho vợ chồng ông L vay mà thực tế không phải là tiền chuyển nhượng đất. Riêng số tiền 50.000.000 đồng mà ông T3 nhận lại của vợ chồng ông L thì ông T3 tự trả cho bà và bà không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Nguyễn Minh Á trình bày:

Anh là con ruột của bà L1 nên anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà L1 cùng với ông T3. Anh xác định anh và ông T3 có ký Giấy xác nhận đối với thửa đất số 247 này với nội dung là do ông T3 đứng tên giữ cho anh, nhưng thực tế là anh đứng tên để mẹ của anh cho vợ chồng ông L vay tiền có thể chấp thửa đất số 247 nên vợ chồng ông L phải có nghĩa vụ trả số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi cho mẹ của anh. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành M trình bày:

Ông là em cô cậu ruột với ông K do cha của ông K là anh ruột của mẹ ông là cụ T6. Từ khi sinh ra cho đến nay ông không biết cha mình là ai do mẹ của ông không nói cho ông biết và mẹ của ông chết vào ngày 08-4-2025. Mẹ của ông có 03 người con gồm Nguyễn Thành M là ông, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị H đều có cùng 01 người cha. Ngoài ra, mẹ của ông không có con riêng và không có nhận ai làm con nuôi cũng như mẹ của ông chết không có để lại di chúc. Ông bà Ngoại của ông cũng đều đã chết trước mẹ của ông.

Nguồn gốc thửa đất số 247 là của ông bà Ngoại ông chia cho mẹ ông vào thời gian nào ông không nhớ rõ nhưng chia cho bằng miệng cách nay rất lâu. Cùng lúc chia cho mẹ của ông đất này thì ông bà Ngoại của ông cũng có chia cho cha của ông K phần đất giáp ranh với phần đất mà mẹ của ông được chia. Sau khi

được chia cho đất, mẹ của ông đã cất nhà thiếc để ở cho đến khoảng năm 2008 Nhà nước có xây dựng nhà Đại đoàn kết là nhà tường cấp 4 cho mẹ của ông ở cho đến khi chết và hiện nay ông là người đang sử dụng.

Tuy nhiên, cha của ông **K** và ông **K** tự ý làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng tên đối với thửa đất số 247 này mà gia đình của ông không hay biết. Đến năm 2020 gia đình của ông mới phát hiện nên có nói chuyện với ông **K** và ông **K** có viết Giấy tay cho lại đất này cho mẹ ông vào ngày 15-01-2020 có người làm chứng là ông **Nguyễn Thanh S2** (anh ruột thứ hai của ông **K**) cùng ký tên. Hiện trên phần đất này có 01 căn nhà tường cùng với các tài sản của mẹ ông và 01 ngôi mộ mẹ của ông mới được chôn sau khi mẹ của ông chết.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế là 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** vì đất này ông bà Ngoại của ông đã chia cho mẹ ông và 02 người em của ông là bà **N1**, bà **H** đều đồng ý giao phần đất này cho ông được quyền quản lý, sử dụng.

Ông không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **T3** được cấp cũng như các tài sản có trên thửa đất số 247 này. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà **Nguyễn Thị N1** và bà **Nguyễn Thị H** đều trình bày:*

Các bà là con ruột của cụ **T6** và là em ruột của ông **M** nên các bà đều thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông **M**. Các bà đều đồng ý giao phần đất có diện tích thực tế là 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** cho ông **M** được quyền sử dụng và các bà không tranh chấp đối với phần đất này với ông **M**. Ngoài ra, các bà không có yêu cầu gì khác.

*Tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Văn T4** trình bày:*

Ông là chồng của bà **Nguyễn Thị T** và là cha ruột của anh **Hồ Văn T2**. Ông không biết rõ sự việc bà **T** và anh **T2** giao dịch chuyển nhượng đất tại **ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** với vợ chồng ông **K** và ông không có liên quan gì đến sự việc này nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Tại Công văn số: 46/CV-VP ngày 27-11-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) trình bày:*

Vào ngày 26-12-2023 **Văn phòng C1** có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH757993, vào sổ cấp GCN: CS09460 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 28-11-2022

giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **K** và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông **L** theo số công chứng: 005265, quyền số: 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD (do Công chứng viên Phạm Trần Lam ký công chứng). Quá trình soạn thảo và công chứng các văn bản trên được thực hiện theo quy định của Luật Công chứng và các quy định liên quan nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay Công chứng viên **Phạm Trần L3** đã rút hợp danh khỏi **Văn phòng C1**.

*Tại Công văn số: 56/VPCC-PTD ngày 02-12-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) trình bày:*

Ngày 23-4-2024 vợ chồng ông **L** (bên chuyển nhượng) và ông **T3** (bên nhận chuyển nhượng) đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất chuyển nhượng có thông tin như sau: Diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại: **Áp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 757993, số vào sổ cấp GCN: CS09460 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 28-11-2022, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh T10** xác nhận thay đổi người sử dụng đất ngày 01-3-2024.

Xét thấy, hai bên giao kết Hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên nên Công chứng viên **Lê Hoàng D1** (hiện nay ông **D1** không còn công tác, làm việc tại **Văn phòng C1**) đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 672, quyền số: 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-4-2024. Việc Công chứng viên **Lê Hoàng D1** công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 40, 41, 42 của Luật Công chứng năm 2014. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-4-2024 giữa vợ chồng ông **L** với ông **T3** được **Văn phòng C1** công chứng số: 672, quyền số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD, **Văn phòng C1** đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ, ý kiến của các bên, quá trình tranh tụng và quy định của pháp luật để xét xử đúng theo quy định.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa và người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 118, 122, 124, 131, 133, 236, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **K** và bà **S** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà **T**, theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 006676, quyền số: 10/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14-10-2022.

Buộc bà **T** và anh **T2** có nghĩa vụ trả cho ông **K** và bà **S** số tiền là 510.000.000 đồng. Ghi nhận ông **K** và bà **S** không yêu cầu tính lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **K** và bà **S** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông **L**, bà **G**.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 005265, quyền số: 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26-12-2023 giữa ông **K**, bà **S** với ông **L**, bà **G** đối với diện tích đất 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 672, quyền số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-4-2024 giữa ông **L**, bà **G** với ông **T3** đối với diện tích đất 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **M** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Công nhận cho ông **M** được quyền sử dụng diện tích đất thực tế là 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh**.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông **K** và bà **S** về việc buộc ông **L** và bà **G** trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS09460 ngày 28-11-2022.

5. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn vợ chồng ông **L** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ ông **T3**, bà **L1** và ông **M**) đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, vợ chồng ông **K** yêu cầu tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

vô hiệu và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông **M** có yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận cho ông **M** được quyền sử dụng đất. Vì vậy, quan hệ pháp luật được Tòa án xác định khi thụ lý, giải quyết vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện, vợ chồng ông **K** yêu cầu vợ chồng ông **L** phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông **K**, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, vợ chồng ông **K** tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện như trên nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện này của vợ chồng ông **K** là có căn cứ và phù hợp với Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện:

[2.1] Về đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 415,2 m² (loại đất: ONT 100 m² + 315,2 m²), thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: DO 826093, số vào sổ cấp GCN: CN11659 do Chi nhánh **Văn phòng C1** cấp cho ông **T3** đứng tên ngày 28-11-2024 với tứ cận như sau: Đông giáp **Sông V** dài 8,57 m, Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 247 dài 10,74 m, Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 247 gồm các đoạn dài 10,07 m + 7,99 m + 23,66 m + thửa đất số 89 dài 4,49 m và Bắc giáp thửa đất số 246 dài 10,02 m + 32,46 m. Đất trị giá: 428.500.000 đồng.

[2.2] Về tài sản trên đất tranh chấp: 01 Nhà tường cấp 4 có diện tích 50,8 m², kết cấu: Tường gạch có tô xi măng, mái tole, không có la phòng nền gạch men, cửa sắt kính, xây dựng năm 2006 – 2008; 01 nhà tạm có diện tích 38 m², kết cấu: Mái tole, có 01 phần là vách tole, trụ xi măng, nền đất, kèo cây; 01 nhà vệ sinh có diện tích 4 m², kết cấu: Tường gạch không tô, mái tole, không có la phòng, cửa cây, nền xi măng; 01 miếu thờ có diện tích 6 m², kết cấu: Tường gạch có mái là gạch, nền xi măng có lót gạch men; 01 ngôi mộ dán gạch men có diện tích 8,14 m², xây dựng năm 2025 cùng các cây trái: 01 cây bằng lăng, 04 cây bình bát, 04 cây tràm vàng, 01 cây nhàu, 01 cây xoài, 01 cây mận, 01 cây lộc vùng và 01 cây tắc đều của cụ **Nguyễn Thị T6** với tổng trị giá là 36.674.000 đồng.

[2.3] Tổng cộng đất và tài sản trên đất trị giá: 465.174.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu của vợ chồng ông **K** về việc yêu cầu bà **T** và anh **T2** có nghĩa vụ liên đới trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 510.000.000 đồng:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất chuyển nhượng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả vợ chồng ông **K**, bà **T** và anh **T2** đều thống nhất xác định nguồn gốc của phần đất có diện tích 1.258 m²,

thuộc thửa đất số 246 và phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, đều tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh là của vợ chồng ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04-6-2021 vợ chồng ông K có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T theo Hợp đồng mua bán nhà đất mà không được công chứng, chứng thực với giá là 970.000.000 đồng, đặt cọc trước là 100.000.000 đồng và có người làm chứng là ông Nguyễn Thanh H1 nhưng Hợp đồng này không ghi cụ thể diện tích và thửa đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo vợ chồng ông K xác định là hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 246, nhưng bà T lại cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 148, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 299) được chuyển sang bản đồ chính quy là thửa đất số 245, tờ bản đồ số 5 (bản đồ 20005) và sau đó thửa đất số 245 được tách thành 02 thửa đất mới là số 246, 247, tức là thỏa thuận chuyển nhượng cả 02 thửa đất số 246, 247.

[3.2] Về xác định phần đất thỏa thuận chuyển nhượng:

Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ mà cả vợ chồng ông K và bà T giao nộp đó là 02 bản chính Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021 do hai bên cùng giữ, tuy không thể hiện cụ thể diện tích và thửa đất chuyển nhượng nhưng trong Hợp đồng trên có ghi rõ ranh đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là “*diện tích đo từ cọc kênh*”, tức diện tích đo từ cọc đến kênh là phù hợp với hiện trạng đất thực tế đang còn hiện hữu của 03 cọc bằng trụ xi măng do ông K cắm sẵn vào năm 2008 để phân định đất của cụ T6 đang ở với đất mà vợ chồng ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 247 (trước đây cụ bà T6 sử dụng và sau khi cụ T6 chết thì ông M là con của cụ T6 tiếp tục sử dụng) giáp ranh với thửa đất số 246 thể hiện là giáp ranh 02 thửa đất này hiện còn tồn tại các cọc trụ xi măng do ông K trồng trước đây và điều này cũng được sự xác nhận từ vợ chồng ông K với ông M là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 247. Qua xác minh người làm chứng ông Nguyễn Thanh H1 là người môi giới cho bà T nhận chuyển nhượng đất này từ vợ chồng ông K cũng xác định môi giới cho bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông K là phần đất trống, tức là thửa đất số 246 mà không phải là phần đất đang có căn nhà tường của cụ T6 (là nhà Đại đoàn kết được Nhà nước xây cho cụ T6) hiện nay thuộc thửa đất số 247. Đồng thời, chính người đại diện của bà T và anh T2 cũng xác nhận là bà T chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K là đất trống mà trên đất không có tài sản gì cả, trong khi đó nếu xác định hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn cả thửa đất số 247 thì trên thửa đất số 247 này lại có nhà cùng với tài sản của cụ T6 đã có từ rất lâu, không phải là đất trống như bà T đã trình bày mà trên thực tế chỉ có thửa đất số 246 bên cạnh và giáp ranh với thửa đất số 247 lúc đó mới là đất trống nên việc bà T cho rằng nhận chuyển nhượng luôn thửa đất số 247 là không phù hợp với lời trình bày của bà T.

Hơn nữa, qua kết quả xác minh chính quyền địa phương và những người làm chứng thể hiện giá đất tại thời điểm mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng (tức năm 2023) đối với các thửa đất số 246, 247 là dao động vào khoảng

40.000.000 đồng/01 mét ngang tính theo hướng Đông giáp với **Sông V** nên thửa đất số 246 có 37,71 mét ngang x 40.000.000 đồng/01 mét ngang = 1.508.400.000 đồng và thửa đất số 247 có 10 mét ngang x 40.000.000 đồng = 400.000.000 đồng, tổng cộng 02 thửa đất trên có giá là khoảng 1.908.400.000 đồng. Đồng thời, qua kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 24-6-2025 cũng thể hiện thửa đất số 247 có giá là 50.000.000 đồng/01 mét ngang theo hướng Đông giáp với **Sông V**. Từ điều này cho thấy, việc vợ chồng ông **K** cho rằng chuyển nhượng thửa đất số 246 như trên với giá 910.000.000 đồng là có cơ sở hơn so với lời trình bày của bà **T** là nhận chuyển nhượng đối với cả 02 thửa đất số 246, 247 với giá 910.000.000 đồng.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ xác định hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.258 m², thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** mà không có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh**.

[3.3] Về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất:

Về nghĩa vụ giao đất: Vợ chồng ông **K** cho rằng bà **T** chưa hoàn thành nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng nên hai bên chưa tiến hành bàn giao đất, nhưng do bà **T** kêu vợ chồng ông **K** ký chuyển nhượng thửa đất số 246 này lại cho anh **T2** là con của bà **T** nên anh **T2** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2023 có xe cobe đến mốc đất trên thửa đất này nên ông **K** có báo chính quyền địa phương đến ngăn cản.

Về nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng: Các đương sự thống nhất bà **T** đã thanh toán cho vợ chồng ông **K** nhận tổng số tiền 460.000.000 đồng (bao gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc) bằng tiền mặt vào nhiều lần và được ghi cụ thể tại mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021. Vì vậy, phần tiền chuyển nhượng đất còn lại là 970.000.000 đồng - 460.000.000 đồng = 510.000.000 đồng hai bên đang xảy ra tranh chấp do vợ chồng ông **K** cho rằng bà **T** và anh **T2** chưa trả, nhưng ngược lại bà **T** và anh **T2** cho rằng đã thanh toán đủ số tiền này tại **Văn phòng C1** khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, trước khi ký chuyển nhượng các bên đã tự thỏa thuận trả trước nhiều lần với số tiền 460.000.000 đồng và tất cả các lần giao nhận tiền trên đều có ghi vào mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021 mà cả hai bên đều giữ, nhưng việc bà **T** trình bày đã giao số tiền 510.000.000 đồng cho vợ chồng ông **K** nhận nhưng đây là số tiền lớn hơn so với số tiền giao nhận nhiều lần trước đó, mà hai bên lại không tiếp tục ghi vào mặt sau của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021 như thói quen thanh toán đã được các bên xác lập trước đó, cũng như không lập biên bản giao nhận tiền nào khác để xác định đã giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại này là không phù hợp.

Đồng thời, bà **T** và anh **T2** cho rằng đã trả đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 510.000.000 đồng nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu,*

chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó” nên nghĩa vụ chứng minh lúc này là thuộc về bà **T** và anh **T2**. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-10-2022 giữa vợ chồng ông **K** với anh **T2** được Văn phòng C1 có thể hiện rõ nội dung: Về phương thức thanh toán là bằng tiền mặt và việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật nên việc bà **T**, anh **T2** có thanh toán bằng tiền mặt số tiền chuyển nhượng đất còn lại 510.000.000 đồng cho vợ chồng ông **K** hay không là nghĩa vụ chứng minh thuộc về bà **T**, anh **T2** vì hai bên đã thỏa thuận rõ là thanh toán bằng tiền mặt. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà **T** và anh **T2** không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình mà chỉ xác định là đã trả đủ số tiền 510.000.000 đồng tại Văn phòng C1 khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên không có lập biên bản giao nhận tiền gì cả, nhưng ngược lại vợ chồng ông **K** lại không thừa nhận có sự việc vợ chồng ông **K** đã nhận số tiền này từ bà **T** và anh **T2**. Hơn nữa, do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong mà bà **T** và anh **T2** không thanh toán số tiền 510.000.000 đồng còn lại nên ông **K** đã nhiều lần nhắn tin, gọi qua **Z** cho bà **T** để đòi tiền kéo dài từ ngày 15-5-2024 đến ngày 10-6-2024 và bà **T** đã nhiều lần trả lời hứa từ từ trả hết tiền cho ông **K**, nhưng do đòi không được tiền nên ngày 17-6-2024 vợ chồng ông **K** đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện của bà **T** và anh **T2** cũng xác nhận các đoạn tin nhắn qua Zalo như trên mà vợ chồng ông **K** cung cấp đúng là tin nhắn mà bà **T** đã trả lời lại với ông **K**, nhưng những nội dung tin nhắn này bà **T** chỉ trả lời chung chung mà không nói cụ thể nợ khoản tiền gì, hứa trả khoản tiền gì, tuy nhiên bà **T** lại không cung cấp được các tài liệu và chứng cứ để chứng minh là giữa bà **T** với vợ chồng ông **K** có liên quan với nhau về các khoản tiền khác, ngoài khoản tiền mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau như trên. Điều này càng cho thấy, có sự việc bà **T** và anh **T2** còn nợ tiền chuyển nhượng của vợ chồng ông **K** nên ông **K** mới nhắn tin đòi tiền nhiều lần và bà **T** hứa hẹn mà vẫn không trả tiền.

Từ những phân tích như trên, việc vợ chồng ông **K** yêu cầu bà **T** cùng với anh **T2** (do bà **T** cho đất này lại anh **T2**) có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông **K** số tiền chuyển nhượng còn nợ 510.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận là phù hợp với các điều 280, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, vợ chồng ông **K** không yêu cầu tính tiền lãi đối với số tiền nợ trên nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận là phù hợp.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-12-2023 giữa vợ chồng ông **K** với vợ chồng ông **L** được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) công chứng số: 005265, quyền số: 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh):

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên có công chứng nên đảm bảo tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự gồm vợ chồng ông **K**, bà **T**, anh **T2** và vợ chồng ông **L** đều thống nhất xác định thửa đất số 247 như trên là của vợ chồng ông **K**. Tuy nhiên, vợ chồng ông **K** cho rằng trên thực tế vợ chồng ông **K** không có chuyển nhượng thửa đất số 247 này cho vợ chồng ông **L** mà do vợ chồng ông **K** cho bà **T** mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 để bà **T** thế chấp, vay tiền của vợ chồng ông **L** bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà **T** và vợ chồng ông **L** không thừa nhận như lời trình bày của vợ chồng ông **K** mà cho rằng là vợ chồng ông **K** chuyển nhượng thửa đất số 247 này cho vợ chồng ông **L**.

Hội đồng xét xử nhận thấy, để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp, vợ chồng ông **K** đã giao nộp cho Tòa án 01 bản chính Giấy mượn bằng khoán ngày 19-11-2023 thể hiện rõ việc bà **T** có ghi từ “*mượn*” (được lập lại 02 lần) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 của vợ chồng ông **K** với mục đích để vay tiền. Bà **T** thừa nhận Giấy mượn bằng khoán này là do bà **T** tự viết nội dung và ký tên đưa cho vợ chồng ông **K** giữ, tuy nhiên riêng dòng chữ “*để vay*” của Giấy mượn bằng khoán này không phải là chữ do bà **T** tự viết ra. Tại Kết luận giám định số: 11/KL-KTHS ngày 02-02-2026 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP. - Bộ C2 đã kết luận: Chữ viết “*để vay*” trong Giấy mượn bằng khoán ngày 19-11-2023 là do bà **T** tự viết ra. Mặt khác, bà **T** cho rằng ngày 04-6-2021 bà **T** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **K** đối với thửa đất số 148 (sau đó được tách thành 02 thửa đất là số 246 và 247 theo hệ thống bản đồ lưới chính quy) với giá 910.000.000 đồng, nhưng bà **T** lại trình bày năm 2023 chính bà **T** là người trực tiếp môi giới để vợ chồng ông **K** chuyển nhượng thửa đất số 247 cho vợ chồng ông **L** mà không phải mượn giấy đất của vợ chồng ông **K** để bà **T** vay tiền của vợ chồng ông **L**, nhưng các đoạn tin nhắn qua Zalo giữa ông **K** với bà **T** lại thể hiện là ông **K** nhắn tin cho bà **T** để đòi lại giấy đất mà bà **T** đã mượn nhưng bà **T** trả lời hứa hẹn mà không trả. Từ những điều này cho thấy, tự bà **T** đã mâu thuẫn với chính lời trình bày của mình nên những lời trình bày của bà **T** là không phù hợp với nhau. Hơn nữa, bà **T** cho rằng mục đích mượn bản chính giấy đất của vợ chồng ông **K** là để tìm người môi giới bán thửa đất số 247 này cho vợ chồng ông **K**, nhưng trên phương diện thực tế của việc môi giới chuyển nhượng đất là không nhất thiết đòi hỏi phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của chủ sở hữu đất mới có thể thực hiện thương lượng hoặc thỏa thuận trước khi ký chuyển nhượng đất. Hơn nữa, chính vợ chồng ông **L** cho rằng chỉ được ông **T7** (là người môi giới mua bán đất) cho xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông **K** đứng tên mà không phải là bản chính giấy đất như bà **T** đã trình bày. Đồng thời, qua kết quả xác minh và thu thập các tài liệu, chứng cứ cũng như lời khai của người đại diện của bà **T** tại phiên tòa thể hiện: Bà **T** là người môi giới bất động sản, bà **T** đã nhận hoặc chuyển nhượng nhiều thửa đất với người khác mà không chỉ riêng có các thửa đất số 246, 247 của

vợ chồng ông **K** và vợ chồng bà **T** cũng đứng tên, thế chấp đất của mình để vay tiền tại **Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh T10 – Phòng G1** qua nhiều năm, nhưng bà **T** lại cho rằng mình không am hiểu bản đồ địa chính, thửa đất, tờ bản đồ và diện tích đất nên bị vợ chồng ông **K** lừa gạt là chỉ chuyển nhượng thửa đất số 246 và bị thiếu thửa đất số 247 dẫn đến việc bà **T** không biết chính mình là người môi giới cho vợ chồng ông **L** nhận chuyển nhượng thửa đất số 247 này của mình đã mua từ vợ chồng ông **K** trước đó là không có cơ sở nên lời trình bày của bà **T** trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có nhiều điểm không phù hợp với nhau.

Ngoài ra, bà **T** và vợ chồng ông **L** cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 247 là có thật, nhưng từ trước cho đến nay các bên vẫn chưa tiến hành giao nhận đất và hiện trạng đất hiện nay đang có nhà tường kiên cố cùng với các công trình được xây dựng từ năm 2008 của cụ **T6** (có trước khi các bên ký chuyển nhượng) mà hiện đang do ông **M** quản lý, sử dụng. Hơn nữa, cả bà **T** và vợ chồng ông **L** đều xác định bà **T** môi giới chỉ đất bán cho vợ chồng ông **L** mua là đất trống đã có cắm cọc sẵn mà trên đất không có tài sản gì cả, tức là bán 01 phần của thửa đất số 246 giáp với thửa đất số 247 mà không phải là bán thửa đất số 247 đang có nhà cùng với các tài sản của cụ **T6** và lúc xem đất này để mua chỉ có mặt của bà **T**, ông **L** nên chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng này giữa các bên có sự nhầm lẫn và có đối tượng không thể thực hiện được. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông **L** lại trình bày khi thỏa thuận bán thửa đất số 247 này cho vợ chồng ông **L** thì bà **T** có nói đất này là đất của bà **T** nhờ vợ chồng ông **K** đứng tên giùm, bà **T** nói cho 03 tháng để chuộc lại đất này, nếu cho chuộc lại thì bà **T** sẽ trả lại tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh cho vợ chồng ông **L**. Từ điều này càng cho thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông **K** với vợ chồng ông **L** như trên là nhằm mục đích đảm bảo cho việc bà **T** vay số tiền 300.000.000 đồng của vợ chồng ông **L**.

Từ những phân tích như trên, việc vợ chồng ông **L** cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất này từ vợ chồng ông **K** là không có căn cứ. Cho nên, thực tế có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 như trên giữa các bên có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà **T** với vợ chồng ông **L** đối với số tiền vay là 300.000.000 đồng nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Từ đó cho thấy, không có căn cứ để xác định vợ chồng ông **L** là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Cho nên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **K** và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **K** với vợ chồng ông **L** đối với thửa đất số 247 như trên vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với các điều 117, 118, 122, 124, 126, 131, 133, 408, 500, 501 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

- Về tiền trả lại: Do Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **K** với vợ chồng ông **L** lập ngày 26-12-2023 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực. Đồng thời, có căn cứ xác định bà **T** vay của vợ chồng ông **L** số tiền 300.000.000 đồng như trên nên cần buộc bà **T** có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **L** số tiền vay là 300.000.000 đồng.

- Về tiền lãi: Mặc dù, bà **T** không thừa nhận có sự việc bà **T** vay tiền của vợ chồng ông **L** mà do vợ chồng ông **K** chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông **L**, nhưng vợ chồng ông **L** xác định đã trả đủ số tiền 300.000.000 đồng vào ngày ký chuyển nhượng là ngày 26-12-2023 cho bà **T** cùng với vợ chồng ông **K** nhận trực tiếp bằng tiền mặt tại Văn phòng C1 và từ những phân tích như trên có căn cứ xác định bà **T** đã vay tiền của vợ chồng ông **L**, nên Hội đồng xét xử cần buộc bà **T** có nghĩa vụ trả tiền lãi cho vợ chồng ông **L** tính kể từ vay (ngày 26-12-2023) là có căn cứ. Cho nên, tiền lãi được tính kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án (ngày 27-3-2026) với lãi suất 10%/năm (do hai bên không thỏa thuận được lãi suất) là $300.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm}$ (tức $0,83\%/\text{tháng}$ và $0,027\%/\text{ngày}$) $\times 02$ năm 03 tháng 01 ngày = 67.551.000 đồng.

Vì vậy, tổng cộng bà **T** có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **L** số tiền là 367.551.000 đồng, trong đó: **T9** vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 67.551.000 đồng là phù hợp với các điều 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-4-2024 giữa vợ chồng ông **L** với ông **T3** được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) công chứng số: 672, quyền số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh:

[5.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên có công chứng nên đảm bảo tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[5.2] Về nội dung của hợp đồng:

Vợ chồng ông **L** cho rằng là thực tế vợ chồng ông **L** đã chuyển nhượng cho ông **T3** thửa đất số 247 trên với số tiền là 350.000.000 đồng, nhưng ông **T3** chỉ giao số tiền 300.000.000 đồng và vay lại số tiền 50.000.000 đồng cho đến nay vẫn chưa trả tiền gốc, lãi. Ngược lại, ông **T3** xác định là không có sự việc chuyển nhượng đất mà do vợ chồng ông **L** cần tiền nên thế chấp thửa đất số 247 để vay số tiền 300.000.000 đồng, nguồn gốc tiền là của bà **L1** đưa cho ông **T3** để cho vay giùm nên ông **T3** chỉ đứng tên thửa đất số 247 này giùm cho bà **L1** và ông **T3** có ký cam kết đứng tên giùm với anh **A** là con của bà **L1**. Qua quá trình giải quyết vụ án, cả bà **L1** và anh **A** đều thừa nhận sự việc đúng như ông **T3** trình bày, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 giữa vợ chồng ông **L** với ông **T3** chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông **L** với ông **T3**. Đồng thời, trước và khi ký hợp đồng

chuyển nhượng các bên đều không có đến kiểm tra hiện trạng đất và cũng không tiến hành giao nhận hiện trạng đất với nhau. Nay ông T3, bà L1 và anh A đều thống nhất tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên theo như yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K. Tuy vợ chồng ông L cho rằng là hai bên chuyển nhượng đất mà không phải vay tiền, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà L1 có cung cấp 01 USB có lưu đoạn ghi âm về cuộc nói chuyện qua điện thoại di động vào ngày 01-12-2025 giữa bà L1 với ông L, trong đó có thể hiện rõ nội dung là vợ chồng ông L vay tiền của bà L1 mà không phải là chuyển nhượng đất và chính ông L cũng thừa nhận tiếng nói đúng là của ông L và ông L có nói chuyện qua lại với bà L1 như đoạn ghi âm trên đã thể hiện.

Đồng thời, như phân tích tại mục [4], hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-12-2023 giữa vợ chồng ông K với vợ chồng ông L vô hiệu do bị nhầm lẫn, đối tượng không thực hiện được cũng như đây là hợp đồng chuyển nhượng che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà T với vợ chồng ông L vì vợ chồng ông L không nhận chuyển nhượng thửa đất số 247 này trên thực tế.

Từ những phân tích như trên, việc vợ chồng ông L cho rằng đã chuyển nhượng thửa đất số 247 này cho ông T3 là không có căn cứ và thực tế có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 như trên giữa các bên có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông L với ông T3 đối với số tiền vay là 300.000.000 đồng nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Cho nên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với ông T3 đối với thửa đất số 247 như trên vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với các điều 117, 118, 122, 124, 126, 131, 133, 408, 500, 501 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

- Về tiền trả lại: Do Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L với ông T3 lập ngày 23-4-2024 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực. Đồng thời, có căn cứ xác định vợ chồng ông L vay của ông T3 số tiền 300.000.000 đồng như trên, nhưng ông T3 xác định số tiền vay này là do bà L1 đưa cho ông T3 để cho vay giúp bà L1 và ông T3 yêu cầu vợ chồng ông L trả lại số tiền vay này cho bà L1 nên cần buộc vợ chồng ông L có nghĩa vụ trả cho bà L1 số tiền vay 300.000.000 đồng là phù hợp.

- Về tiền lãi: Mặc dù, vợ chồng ông L không thừa nhận có sự việc vợ chồng ông L vay tiền của ông T3, bà L1 mà các bên là thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, nhưng vợ chồng ông L xác định đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng vào ngày ký chuyển nhượng là ngày 23-4-2024 do bà L1 giao trực tiếp bằng tiền mặt tại Văn phòng C1 và từ những phân tích như trên có căn cứ xác định vợ chồng ông L đã vay tiền của ông T3 với nguồn tiền vay này là do bà L1 đưa cho ông T3 để cho vay, nên Hội đồng xét xử cần buộc vợ chồng ông L có nghĩa vụ trả tiền lãi

cho bà **L1** tính kể từ ngày vay (ngày 23-4-2024) là có căn cứ. Cho nên, tiền lãi được tính kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án (ngày 27-3-2026) với lãi suất 10%/năm (do hai bên không thỏa thuận được lãi suất) là 300.000.000 đồng x 10%/năm (tức 0,83%/tháng và 0,027%/ngày) x 01 năm 11 tháng 4 ngày = 57.714.000 đồng.

Vì vậy, tổng cộng vợ chồng ông **L** có nghĩa vụ trả cho bà **L1** số tiền là 357.714.000 đồng, trong đó: **T9** vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 57.714.000 đồng là phù hợp với các điều 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông **M** về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả vợ chồng ông **K** và ông **M** đều thống nhất xác định phần đất có diện tích thực tế là 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** từ trước cho đến nay là do cụ **T6** (mẹ của ông **M**) quản lý, sử dụng và trên đất này có các tài sản kiên cố, lâu năm của cụ **T6** theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã thể hiện. Tuy nhiên, phần đất này lại do vợ chồng ông **K** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ngày 15-01-2020 ông **K** đã viết giấy tay cho lại phần đất này cho cụ **T6**. Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự tranh chấp có liên quan đến thửa đất số 247 trên đều xác định vị trí đất trên thực tế mà các bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng không phải là thửa đất số 247 này, mà đó là thuộc một phần của thửa đất số 246 (giáp ranh với thửa đất số 247) lúc trước là đất trống mà không có tài sản gì trên đất. Điều này càng cho thấy, thửa đất số 247 này đúng là tài sản của cụ **T6** nên cụ **T6** đã trực tiếp quản lý, sử dụng công khai, ngay tình và liên tục từ trước cho đến nay mà chính vợ chồng ông **K** hoặc tiếp theo vợ chồng ông **L** và ông **T3** là người đứng tên đất này cũng không có ngăn cản hay tranh chấp gì cả.

Nay cụ **T6** đã chết mà không biết rõ chồng của cụ **T6** là ai và các con của cụ **T6** gồm ông **M**, bà **N1**, bà **H** đều thống nhất giao cho ông **M** được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất này. Hơn nữa, ông **M** là người sống với cụ **T6** từ nhỏ cho đến khi cụ **T6** chết và hiện nay ông **M** cũng là người tiếp tục quản lý, sử dụng đất này cho đến nay.

Từ những phân tích trên, việc ông **M** có yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận cho ông **M** được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích thực tế 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh** là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận là phù hợp với các điều 158, 163, 164, 166, 221, 236 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013 và các điều 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không yêu cầu giải quyết các vấn đề: Tài sản có trên phần đất tranh chấp và diện tích đất tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **T3** được cấp của thửa đất số 247 như trên nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[5.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, vợ chồng ông **L**, ông **T3** và bà **L1** đều không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông **T3** vay của vợ chồng ông **L** vào ngày 23-4-2024; ông **T3** và anh **A** xác định số tiền vay 300.000.000 đồng mà vợ chồng ông **L** có nghĩa vụ trả cho bà **L1** là số tiền mà bà **L1** cho vay nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[6] Từ những nhận định trên xét thấy toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát khu vực 12 – Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của vợ chồng ông **K** được chấp nhận nên bà **T** phải chịu số tiền 22.000.000 đồng là phù hợp với Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về chi phí giám định: Do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của vợ chồng ông **K** là có căn cứ nên bà **T** phải chịu số tiền 2.215.000 đồng là phù hợp với Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Vợ chồng ông **K** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu độc lập của ông **M** được chấp nhận.

Bà **T** và anh **T2** phải liên đới chịu 24.400.000 đồng tiền án phí đối với số tiền mà bà **T** và anh **T2** có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông **K** là 510.000.000 đồng.

Bà **T** phải chịu 18.377.500 đồng tiền án phí đối với số tiền có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **L** là 367.551.000 đồng.

Ông **L** và bà **G** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **K**, bà **S** với ông **L**, bà **G** vô hiệu được chấp nhận và 17.886.000 đồng tiền án phí đối với số tiền mà ông **L**, bà **Giàu C** nghĩa vụ trả cho bà **L1** là 357.714.000 đồng, tổng cộng là 18.186.000 đồng. Tuy nhiên, do ông **L** là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí nên bà **Giàu C** nghĩa vụ chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí còn lại của 18.186.000 đồng là 9.093.000 đồng.

Bà **L1** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **L** với ông **T3** vô hiệu được chấp nhận.

Ông **M** không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 91, 92, 147, 157, 161, 165, 217, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 118, 122, 124, 126, 131, 133, 158, 163, 164, 166, 221, 236, 280, 288, 408, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân

sự; các điều 166, 167, 170, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26, 31, 236 của Luật Đất đai năm 2024 và các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn K** và bà **Lê Thị S** “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà **Nguyễn Thị T**, anh **Hồ Văn T2**.

1.1. Buộc bà **Nguyễn Thị T** và anh **Hồ Văn T2** có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Nguyễn Văn K** và bà **Lê Thị S** số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 510.000.000 (*Năm trăm mười triệu*) đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04-6-2021 giữa ông **K** với bà **T** và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-10-2022 giữa ông **K**, bà **S** với anh **T2** được **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) công chứng số: 006676, quyền số: 10/2022TP/CC - SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 1.258 m², thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)**.

1.2. Ghi nhận ông **K** và bà **S** không yêu cầu tính tiền lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **K** và bà **S** “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà **T**, ông **Trần Văn L**, bà **Nguyễn Thị G** và ông **Phạm Quốc T3**.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-12-2023 giữa ông **K**, bà **S** với ông **L**, bà **G** được **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) công chứng số: 005265, quyền số: 12/2023TP/CC - SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)** vô hiệu.

Buộc bà **T** có nghĩa vụ trả lại cho ông **L** và bà **G** số tiền là 367.551.000 (*Ba trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm năm mươi một nghìn*) đồng, trong đó: **T9** vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 67.551.000 đồng.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-4-2024 giữa ông **L**, bà **G** với ông **T3** được **Văn phòng C1** (nay là **Văn phòng C1**) công chứng số: 672, quyền số: 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)** vô hiệu.

Buộc ông **L** và bà **Giàu C** nghĩa vụ trả lại cho bà **Nguyễn Thị Bích L1** số tiền là 357.714.000 (*Ba trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn*) đồng, trong đó: **T9** vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 57.714.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Thành M** về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” đối với ông **K** và bà **S**.

Công nhận cho ông **M** được quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 415,2 m² (bao gồm: 326,8 m² + 88,4 m²) (loại đất: ONT 100 m² + CLN 315,2 m²), thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: **Áp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là áp P, xã P, tỉnh Tây Ninh)**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: DO 826093, số vào sổ cấp GCN: CN11659 do Chi nhánh Văn phòng C1 cấp cho ông T3 đứng tên ngày 28-11-2024 với tứ cận như sau: Đông giáp Sông V dài 8,57 m, Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 247 dài 10,74 m, Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 247 gồm các đoạn dài 10,07 m + 7,99 m + 23,66 m + thửa đất số 89 dài 4,49 m và Bắc giáp thửa đất số 246 dài 10,02 m + 32,46 m (Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh, thu hồi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi Bản án có hiệu lực pháp luật (Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 247 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực T đang giữ).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của Bản án.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông K và bà S “Tranh chấp về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông L và bà G về việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: DH 757993, số vào sổ cấp GCN: CS09460 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông K và bà S đứng tên ngày 28-11-2022 đối với phần đất có diện tích là 450 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

6. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề như sau:

6.1. Tài sản có trên phần đất có diện tích thực tế là 415,2 m², thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

6.2. Diện tích đất tăng hoặc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T3 được cấp đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: Ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

7. Ghi nhận ông L, bà G, ông T3 và bà L1 không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng mà ông T3 vay của ông L và bà G vào ngày 23-4-2024.

Ghi nhận ông T3 và anh A xác định số tiền vay 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng mà ông L và bà Giàu C nghĩa vụ trả cho bà L1 là số tiền mà bà L1 cho vay.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà T phải chịu số tiền 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng. Ghi nhận ông K và bà S đã nộp số tiền tạm ứng chi phí là 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng nên bà T có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để hoàn trả lại cho ông K và bà S.

9. Về chi phí giám định: Bà T phải chịu số tiền 2.215.000 (Hai triệu hai trăm mười lăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông K và bà S đã nộp số tiền tạm ứng chi

phí là 2.215.000 (*Hai triệu hai trăm mười lăm nghìn*) đồng nên bà **T** có nghĩa vụ nộp lại số tiền trên để hoàn trả lại cho ông **K** và bà **S**.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **K** và bà **S** phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí đối với yêu cầu độc lập của ông **M** được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông **K** và bà **S** đã nộp là 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0000400 ngày 14-10-2024, 12.200.000 (*Mười hai triệu hai trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0000401 ngày 14-10-2024 và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0012043 ngày 26-11-2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Vì vậy, hoàn trả cho ông **K** và bà **S** số tiền là 12.800.000 (*Mười hai triệu tám trăm nghìn*) đồng tiền án phí.

Bà **T** và anh **T2** phải liên đới chịu 24.400.000 (*Hai mươi bốn triệu bốn trăm nghìn*) đồng tiền án phí đối với số tiền mà bà **T** và anh **T2** có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **K** và bà **S** là 510.000.000 đồng.

Bà **T** phải chịu 18.377.500 (*Mười tám triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm*) đồng đối với số tiền mà bà **T** có nghĩa vụ trả cho ông **L** và bà **G** là 367.551.000 đồng.

Ông **L** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Bà **G** phải chịu 150.000 (*Một trăm năm mươi nghìn*) đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **K**, bà **S** với ông **L**, bà **G** vô hiệu được chấp nhận và 8.943.000 (*Tám triệu chín trăm bốn mươi ba nghìn*) đồng tiền án phí đối với số tiền mà ông **L**, bà **Giàu C** nghĩa vụ trả cho bà **L1** là 357.714.000 đồng. Tổng cộng, bà **G** phải chịu là 9.093.000 (*Chín triệu không trăm chín mươi ba nghìn*) đồng tiền án phí.

Bà **L1** phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **L**, bà **G** với ông **T3** vô hiệu được chấp nhận.

Ông **M** không phải chịu tiền án phí nên hoàn trả cho ông **M** số tiền tạm ứng án phí mà ông **M** đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số: 0005078 ngày 26-9-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 của Bộ luật Dân sự.

12. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

13. Quyền yêu cầu thi hành án:

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12 – Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Tuấn Anh