

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 118/2025/DS-PT
Ngày: 12-3-2025
V/v: “Tranh chấp Hợp đồng
tặng cho QSDĐ, Hợp đồng ủy
quyền, Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Bà Phạm Thị Hồng Vân

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

Trong các ngày 06 và 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 729/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31 ngày 17 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trọng T**, sinh năm 1959, cư trú tại: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Anh Dương Đức K, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của ông T (văn bản ủy quyền ngày 20-4-2023), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của ông C (văn bản ủy quyền ngày 06-5-2023 và văn bản ủy quyền ngày 18-10-2023), có mặt.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1966, cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ liên lạc: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Anh Dương Đức K, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bà G (văn bản ủy quyền ngày 31-7-2024), có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị K1**, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ A, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K1 (văn bản ủy quyền ngày 01-8-2024), có mặt.

3.3. Anh **Nguyễn Chí L1**, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.4. Anh **Nguyễn Công T1**, sinh năm 1995; cư trú tại: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.5. Chị **Nguyễn Thị Ngọc Á**, sinh năm 1999; cư trú tại: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.6. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1964 (đã chết năm 2024); cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông T2:

3.6.1. Chị **Nguyễn Thị Bích P**, sinh năm 1996; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.6.2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1996; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bà N (văn bản ủy quyền ngày 21-3-2024), có mặt.

3.6.3. Chị **Nguyễn Thị Thúy V**, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 20/2024/QĐST-DS ngày 15-7-2024.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo pháp luật của chị V, vắng mặt.

3.6.4. Chị **Nguyễn Thị Bích L2**, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.6.5. Chị **Nguyễn Thị Thanh V1**, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp B, xã H,

huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.7. Bà **Phạm Thị A**, sinh năm 1957; cư trú tại: Tổ F, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Anh Lê Văn L3, sinh năm 1994; cư trú tại: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền của bà A (văn bản uỷ quyền ngày 09-9-2024), có mặt.

3.8. Ông **Đoàn Thanh T3**, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.9. Anh **Võ Văn S**, sinh năm 1991; cư trú tại: Tổ F, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.10. Ông **Nguyễn Văn L4**, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Văn C, là bị đơn.

4.2. Bà Nguyễn Thị G, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.3. Anh Nguyễn Chí L1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.4. Bà Phạm Thị A, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Cụ Nguyễn Văn B1 (sinh năm 1929, chết năm 1989) và cụ Phan Thị S1 (sinh năm 1936, chết năm 2017) là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Trọng T. Cụ B1 và cụ S1 có tất cả 09 người con, gồm: Nguyễn Thị T4 (đã chết năm 2017, có con là Nguyễn Chí L1), Nguyễn Trọng T, Nguyễn Văn P1 (chết từ khi còn nhỏ, không có vợ con), Nguyễn Văn T2 (đã chết năm 2024, có vợ là bà Nguyễn Thị N, có con là chị Nguyễn Thị Thanh V1, Nguyễn Thị Bích L2, Nguyễn Thị Bích P, Nguyễn Thị Thúy V), Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn B2 (đã chết, không có vợ con), Nguyễn Văn G1 (đã chết năm 2022, có con tên Nguyễn Công T1, Nguyễn Thị Ngọc Á); Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị K1.

Cụ B1, cụ S1 cùng các con sinh sống và khai hoang đất sản xuất tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Những phần đất này nằm ở nhiều vị trí, khu vực khác nhau, không liền thửa. Trong đó có phần đất gò trồng cây cao su diện tích 19.286,4 m², thuộc thửa 13, tờ bản số 26; phần đất lúa diện tích 4.360,5 m²; thửa đất số 90,92; tờ bản đồ số 23; phần đất lúa diện tích 9.801,8m²; thửa đất số 88,89; tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Sau khi cụ B1 chết, cụ S1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 1996 đã được cấp GCNQSDĐ, đến năm 2015 cấp đổi lại GCNQSDĐ số CS00995, CS00996 ngày 23-11-2015. Phần đất này có nguồn gốc của cụ B1, cụ S1 và các con cùng khai dờ, tạo lập từ sau năm 1975, khoảng năm 1978, lúc này đất rừng, hoang hoá nên

gia đình đã khai phá, tạo thành thửa, thành khoảnh canh tác cho đến nay.

Khoảng năm 1992, khi các con trưởng thành và có cuộc sống riêng thì cụ S1 cho đất một số người con để ở riêng và canh tác, sản xuất. Những phần đất còn lại chưa chia thì cụ S1 và các con thống nhất sau này sẽ chia đều cho những người còn lại. Việc khai thác hoa lợi trên những phần đất chưa chia do cụ S1 và ông C được hưởng cho đến khi cụ S1 chết. Sau khi cụ S1 chết thì các anh em mới được bàn bạc phân chia quyền quản lý, sử dụng và khai thác, sản xuất đối với những phần đất chưa chia. Phần đất thửa 13, 88, 89, 90, 92 nêu trên thuộc khối tài sản của cụ B1 và cụ S1 chưa chia.

Khoảng năm 2016, trong dịp đám giỗ ông bà, gia đình tụ họp thì ông C thông báo rằng cụ S1 đã làm hợp đồng tặng cho và ông C đã được cấp GCNQSDĐ đối với các phần đất trên, cụ thể gồm:

- Phần đất lúa diện tích 4.360,5 m²; thửa đất số 90,92; tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, GCNQSDĐ số CS01088 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05-02-2016 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên sử dụng.

- Phần đất lúa diện tích 9.801,8 m²; thửa đất số 88,89; tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, GCNQSDĐ số CS01087 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05-02-2016 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên sử dụng.

- Phần đất gò trồng cây cao su diện tích 19.286,4m²; thửa đất số 13; tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; GCNQSDĐ số CS01087 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05-02-2016 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên sử dụng.

Cụ S1 và các anh chị em trong gia đình không đồng ý việc ông C đứng tên GCNQSDĐ đối với các phần đất nêu trên, cụ S1 nói không có ký giấy tờ tặng cho gì với ông C. Cụ S1 và cả gia đình chỉ đồng ý cho ông C cùng cụ S1 canh tác, cạo mủ cao su trên đất nên đã thống nhất giao bản chính 02 GCNQSDĐ nêu trên cho bà Nguyễn Thị G giữ, tránh trường hợp ông C tự ý định đoạt đối với các phần đất này. Sau này, khi cụ S1 chết, ông C trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, anh chị em trong gia đình chưa họp bàn phân chia quyền sử dụng đất này. Khoảng năm 2022-2023, ông C có đòi bà G bản chính 02 GCNQSDĐ trên, có hoà giải ở địa phương nhưng bà G không trả nên ông C làm đơn có mất và được cấp lại phó bản GCNQSDĐ.

Nay ông T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C, ghi ngày 18-01-2016 tại UBND xã H, huyện C đối với các phần đất nêu trên là vô hiệu. Ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G thì ông đồng ý tạm thời giao cho ông C tiếp tục quản lý, canh tác, khai thác hoa lợi trên đất cho đến khi anh chị em phân chia thừa kế.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông T bổ sung

yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thuê đất giữa ông C với anh Võ Văn S, anh Lê Văn L5, chỉ đồng ý ông C trực tiếp canh tác đất, không được cho người khác thuê.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Phần đất diện tích 4.360,5 m² thửa đất số 90, 92, tờ bản đồ số 23; phần đất diện tích 9.801,8 m² thửa đất số 88, 89, tờ bản đồ số 23; và phần đất diện tích 19.286,4 m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của cụ B1 và cụ S1 cùng các con khai phá năm 1978. Sau khi cụ B1 chết thì cụ S1 đã kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ cho cụ S1 đứng tên vào năm 1996, sau này cấp đổi GCNQSDĐ vào ngày 23-11-2015. Việc cụ S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các con đều biết nhưng không phản đối.

Ngày 18-01-2016 tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, cụ S1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C toàn bộ quyền sử dụng 02 phần đất nêu trên, diện tích tổng cộng ghi trong hợp đồng tặng cho là 33.448,7 m². Sau đó ông C đã thực hiện thủ tục sang tên và được cấp GCNQSDĐ các phần đất nêu trên. Năm 2017, sau khi cụ S1 chết, các anh chị em của ông C, cụ thể là bà G đã lấy bản chính GCNQSDĐ. Năm 2022-2023, ông C khởi kiện ra chính quyền địa phương nhưng bà G không chịu trả nên ông C đã thực hiện thủ tục cấp phó bản GCNQSDĐ.

Từ khi cụ S1 còn sống đến lúc chết thì ông C là người sống chung nhà, trông nom, chăm sóc cụ S1; trực tiếp canh tác quản lý các phần đất này. Cây cao su trên đất là do ông C và cụ S1 trồng, chăm sóc, khai thác mủ cao su. Hiện nay, ông C đang cho anh Lê Văn L5 thuê để thu hoạch mủ cao su. Phần đất lúa thì trước đây cho anh Nguyễn Công T1, con của ông Nguyễn Văn G1 thuê trồng lúa trong 05 năm, hết hạn hợp đồng thì anh T1 không thuê nữa nên ông C đã cho anh Võ Văn S thuê từ tháng 8 năm 2024 cho đến nay.

Bà G cho rằng, cụ S1 cho bà G 10 hàng cây cao su phía Nam giáp đường nhựa là không đúng, phần đất 10 hàng cây cao su này nằm chung trong phần đất cao su thửa 13, không có ranh rấp gì, cây cao su do ông C và cụ S1 trồng cùng một lúc.

Ngày 15-5-2023, ông C có vay của ông Đoàn Thanh T3 số tiền gốc là 200 triệu đồng; ông T3 yêu cầu phải ký hợp đồng uỷ quyền đối với các phần đất ông C đứng tên để làm tin nên cùng ngày tại Văn phòng C3 ông C ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T3 đối với quyền sử dụng đất thửa 88, 89, 13 (toàn bộ diện tích đất trồng cao su và một phần diện tích đất trồng lúa) theo GCNQSDĐ số CS04130 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 16-3-2023. Đồng thời với việc ký Hợp đồng uỷ quyền, ông C và ông T3 có ký Hợp đồng vay vốn viết tay cùng ngày 15-5-2023, số tiền 200 triệu đồng, ghi rõ trong thời hạn 02 năm ông C trả tiền thì ông T3 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền. Ông C đã nhận số tiền 200 triệu đồng từ ông T3 và trả tiền lãi 5%/tháng từ ngày vay đến tháng 7 năm 2023.

Tháng 8/2023, ông C muốn trả lại tiền cho ông T3 và hủy hợp đồng ủy quyền, nhận lại bản chính GCNQSDĐ nhưng ông T3 trốn tránh không thực hiện. Sau đó, ông C phát hiện ông T3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 88, 89, 13 cho bà Phạm Thị A với giá 1,5 tỷ đồng. Trong thời gian ủy quyền, ông T3 không thông báo gì cho ông C biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu độc lập của bà G thì ông C không đồng ý, đất này cụ S1 đã ký hợp đồng tặng cho ông C, chứng thực tại UBND xã H và giao cho ông C quản lý, sử dụng, ông cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Thời điểm cụ S1 tặng cho ông C các phần đất nêu trên, các anh chị em đều biết, những người này cũng đã được cụ S1 cho đất và đã được cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị A thì ông C không đồng ý vì Hợp đồng ủy quyền giữa ông C và ông T3 là giả tạo nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay, cho nên Hợp đồng chuyển nhượng ông T3 ký với bà A là không có căn cứ pháp lý.

Ngoài ra, trong vụ án này ông C có yêu cầu độc lập đối với ông Đoàn Thanh T3 và bà Phạm Thị A tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 15-5-2023 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đoàn Thanh T3; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Thanh T3 và bà Phạm Thị A ký ngày 16-5-2023 đối với quyền sử dụng đất diện tích 9.801,8 m²; thửa đất số 88,89; tờ bản đồ số 23 và phần đất diện tích 19.286,4m²; thửa đất số 13; tờ bản đồ số 26; cùng tọa lạc ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà thống nhất về quan hệ nhân thân như ông T trình bày. Bà là con gái của cụ Nguyễn Văn B1 và cụ Phan Thị S1, cha mẹ bà có 09 người con.

Nguồn gốc phần đất lúa thửa 88, 89, 90, 92 tờ bản đồ số 23 do gia đình bà gồm cha mẹ, anh chị em cùng khai dõ từ sau năm 1975. Phần đất gò (trồng cao su) thửa 13 tờ bản đồ số 26 của gia đình cha mẹ, anh chị em cùng khai phá, canh tác từ năm 1978. Các phần đất tranh chấp này hình thành từ trước khi cụ B1 chết, do cha mẹ của bà và các anh chị em trong gia đình cùng tạo dựng.

Từ khi khai dõ đất cho đến nay bà không biết ai là người đăng ký quyền sử dụng đất; khi cụ S1 còn sống thì bà nghe cụ S1 nói kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không biết thửa nào, vị trí nào vì gia đình bà khai dõ rất nhiều đất, có phần đã đăng ký quyền sử dụng đất, có phần chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Các phần đất tranh chấp trên từ khi khai dõ, gia đình trồng lúa sau đó trồng cây điều đến năm 2004 thì cụ S1 trồng cây cao su trên phần đất từ giáp đường đất đến ranh đo đạc, cụ S1 chừa cho bà trồng 10 hàng cây cao su như hiện nay. Do bà là người làm đám giỗ, thờ cúng Nguyễn Văn B2 từ năm 1989 nên cụ S1 giao cho bà 10 hàng cây cao su để thu hoạch có tiền làm đám giỗ. Tuy

nhien, đến tuổi cạo cao su thì bà để cho cụ S1 thu hoạch vì lúc đó bà làm ăn cũng có tiền lo đám giỗ, mẹ thì bệnh cần tiền nên bà để cho mẹ thu hoạch.

Khi cụ S1 cụ B1 còn sống, ông T2 lập gia đình ở riêng, khoảng năm 1982 thì cha mẹ có cho ông T2 1,7 mẫu đất gò và đất ruộng. Khoảng năm 1990, sau khi cụ B1 chết thì cụ S1 có cho chị hai là bà Nguyễn Thị T4 06 mẫu đất, bà T4 tự đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2016, thì cụ S1 có bàn bạc với các anh chị em trong gia đình cho ông Nguyễn Văn G1 phần đất gò 1,8 mẫu và 05 công đất ruộng.

Vào khoảng năm 2017, không nhớ chính xác dịp nào, gia đình tụ họp thì ông C có đưa ra 02 GCN QSDĐ đối với thửa 88, 89, 90, 92 tờ bản đồ số 23 và thửa 13, tờ bản đồ số 26 do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Lúc này cụ S1 không biết việc ra giấy đỏ cho ông C nên kêu ông C giao cho bà giữ 02 bản chính GCN QSDĐ, cụ S1 có nói rằng “sau này, các anh chị em trong nhà họp bàn rồi chia với nhau”, không có nói tặng cho ông C phần đất này. Anh chị em trong nhà không biết việc cụ S1 cho ông C kê khai đăng ký quyền sử dụng đất từ khi nào, không có sự đồng ý của anh chị em khác, vì đất này là tài sản chung của gia đình, của cha mẹ. Bà giữ bản chính GCN QSDĐ này từ đó cho đến nay.

Cuối năm 2022, ông Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu UBND xã H giải quyết buộc bà trả bản chính 02 GCN QSDĐ nêu trên. Ngày 05-01-2023, UBND xã H hòa giải và lập biên bản hòa giải không thành ghi nhận nội dung bà có giữ 02 bản chính GCN QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà không đồng ý trả lại cho ông C vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S1 và ông C là không đúng quy định của pháp luật.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, vì cụ S1 không làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông C, gia đình không ai biết việc tặng cho, trong khi phần đất này có nguồn gốc của gia đình cùng tạo lập; hơn nữa phần đất cụ S1 làm thủ tục cho ông C đứng tên có phần đất cụ S1 đã tặng cho bà trồng cây cao su.

Bà có yêu cầu độc lập công nhận cho bà được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 4.443,6 m² thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 26 toạ lạc ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05-10-2023. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà thì bà đồng ý cho ông C tạm thời tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến khi anh chị em phân chia thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà thống nhất về quan hệ nhân thân như ông T trình bày. Bà là con gái của cụ Nguyễn Văn B1 và cụ Phan Thị S1, cha mẹ bà có 09 người con.

Về nguồn gốc đất, quá trình khai dõ và sử dụng bà thống nhất như bà G, ông T, ông C trình bày. Các phần đất tranh chấp này hình thành từ trước khi cụ B1 chết, do cha mẹ và các anh chị em trong gia đình cùng tạo dựng.

Khi cụ S1, cụ B1 còn sống thì chỉ cho bà G phần đất 10 hàng cây cao su, phần còn lại của thửa số 13 tờ bản đồ số 26, thửa 88, 89, 90, 92 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì các cụ chưa cho ai. Bà chỉ biết cụ S1 có nói tặng cho bà G 10 hàng cây cao su từ phía Nam giáp đường nhựa, bà G trồng 10 hàng cao su này, có đặc điểm phân biệt là 10 hàng cây cao su này cắt đứt khác với cao su ông C và cụ S1 trồng. Bà G chăm sóc cây cao su đến khi thu hoạch thì để cụ S1 thu hoạch.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, vì cụ S1 không làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông C, gia đình không ai biết việc tặng cho, trong khi phần đất này có nguồn gốc của gia đình cùng tạo lập. Bà K1 thống nhất với yêu cầu độc lập của bà G, vì bà có nghe cụ S1 nói tặng cho bà G 10 hàng cây cao su này. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà G thì bà đồng ý cho ông C tạm thời tiếp tục quản lý, sử dụng đất, cho đến khi anh chị em phân chia thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí L1 trình bày:

Anh thống nhất về quan hệ nhân thân và nguồn gốc đất như ông T, ông C, bà K1, bà G trình bày. Mẹ anh là bà Nguyễn Thị T4, là con gái của cụ Nguyễn Văn B1 và Phan Thị S1. Bà T4 chỉ có một mình anh là con.

Phần đất tranh chấp trong vụ án này, cụ S1 đã làm Hợp đồng tặng cho ông C, chính anh là người cùng cụ S1 và ông C đến UBND xã H ký hợp đồng tặng cho và dẫn ông C làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C là người sống chung nhà với cụ S1, là người trực tiếp chăm sóc, trông nom, nuôi dưỡng khi cụ S1 già yếu, bệnh tật. Ông C cùng cụ S1 quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay. Khi cụ S1 chết thì ông T, bà G, bà K1 đã lấy bản chính GCNQSDĐ của ông C. Cuối năm 2022, đầu năm 2023, ông C đã kiện ra UBND xã H nhưng bà G không trả nên ông C đã làm đơn có mất và xin cấp lại phó bản GCNQSDĐ.

Phần đất trồng cây cao su thì anh và ông C cho anh Lê Văn L5 thuê cào mủ cao su cùng với các phần đất cao su khác của anh từ tháng 3 năm 2024.

Phần đất lúa thửa 88, 89, 90, 92 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh anh và ông Nguyễn Văn C cho anh Nguyễn Công T1 thuê trồng lúa đến tháng 7 năm 2024 thì hết hợp đồng.

Ngày 14-8-2024, tại nhà ông Lê Văn T5 – Trưởng ấp B, gồm có ông Nguyễn Văn C, anh Võ Văn S và anh cùng ký Hợp đồng cho thuê đất trồng lúa diện tích 2,2ha (gồm thửa 88, 89, 90, 92 TĐĐ số 23 và đất của anh không nhớ số thửa), có ông T5 ký chứng kiến. Giá thuê là 20.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 07 năm, từ tháng 8/2024 đến tháng 8/2031. Sau khi ký hợp đồng anh S đã giao tiền cho anh và ông C tổng cộng là 140.000.000 đồng; anh và ông C đã giao đất cho anh S quản lý, sử dụng canh tác.

Nay anh yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh Võ Văn S và anh Lê Văn L5 vì thực tế phần đất này ông C đang quản lý sử dụng nên ông C có quyền cho thuê, canh tác thu hoa lợi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà G thì anh không đồng ý, anh đồng ý cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của ông C thì anh đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà A thì anh không đồng ý. Khi vay tiền của ông T3 thì anh có đi cùng ông C. Ông C chỉ vay của ông T3 số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông T3 buộc phải cầm cố bản chính GCNQSDĐ mới cho vay, phải ký hợp đồng uỷ quyền qua cho ông T3 để làm tin. Đồng thời với việc ký hợp đồng uỷ quyền thì ông C và ông T3 có ký Hợp đồng vay vốn viết tay ngày 15-5-2023, hẹn trong 02 năm ông C trả tiền thì ông T3 trả bản chính GCNQSDĐ. Anh và ông C đã nhận 200.000.000 đồng của ông T3, đóng lãi 5%/tháng đến tháng 7 năm 2023 thì ngưng. Tháng 8/2023, anh và ông C kiểm ông T3 trả tiền để lấy lại giấy chứng nhận QSDĐ nhưng ông T3 trốn tránh. Sau này, anh mới phát hiện ông T3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A vì bà A đến nhà anh đòi tiền nhiều lần, nói với anh rằng nếu không trả 1,5 tỷ đồng thì sang tên đất cho bà A nhưng anh không đồng ý vì anh và ông C không biết gì về việc ông T3 ký chuyển nhượng cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công T1 trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Văn G1. Về nhân thân anh thống nhất như ông T trình bày. Ông nội của anh tên Nguyễn Văn B1 sinh năm 1929 (chết năm 1989), bà nội tên Phan Thị S1 sinh năm 1933 (chết năm 2017), có 09 người con. Nguồn gốc phần đất ruộng thửa 88, 89, 90, 92 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của ông bà nội, việc đất đã cấp GCN QSDĐ hay chưa thì anh không biết.

Sau khi cụ S1 chết thì các thửa đất này do ông C (anh gọi là chú C1) quản lý, sử dụng, cho người khác thuê canh tác. Bà G (anh gọi là cô S2) mới nói với các cô chú trong gia đình là đất này không nên để người ngoài làm mà để người trong nhà làm. Bà G đứng ra làm hợp đồng thuê ruộng với ông C trong thời hạn 05 năm với giá 100.000.000 đồng để cho anh canh tác, bà G đã đưa tiền đủ cho ông C. Hàng năm anh thu hoạch xong thì trả lại tiền thuê mỗi năm cho bà G là 20.000.000 đồng. Anh canh tác phần đất ruộng từ năm 2020 đến nay đã được 04 năm. Phần đất gò (hiện trồng cao su) thửa 13 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh của ông bà nội. Từ khi ông G1 còn sống thì anh không nghe nói gì về việc chia đất này. Khi cụ S1 chết thì phần đất gò là do ông C khai thác cây cao su được khoảng 01 năm thì cho người thuê. Từ trước đến nay, chưa có cuộc họp gia đình nào thể hiện việc cụ S1 tặng cho đất này cho ông C, khi cụ S1 còn sống thì cụ S1 quản lý, sử dụng đất này, từ khi cụ S1 chết gia đình mới giao cho ông C quản lý, sử dụng, khai thác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T và yêu cầu độc lập của bà G, anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Á đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến nên không có lời trình bày.

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964, chết ngày 26/02/2024. Bà và ông T2 sống chung với nhau năm 1985, có đăng ký kết hôn và có với nhau 04 người con gồm Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1996; Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1988; Nguyễn Thị Bích L2, sinh năm 1986; Nguyễn Thị Thanh V1, sinh năm 1985. Hiện nay, chị Nguyễn Thị Thúy V đã bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 20/2024/QĐST-DS ngày 15-7-2024. Chị V hiện đang sống chung với bà. Bà đồng ý là người đại diện theo pháp luật của chị V trong vụ án này.

Về nhân thân bà thống nhất như ông T trình bày. Ông T2 là con của ông Nguyễn Văn B1 và bà Phan Thị S1; cụ B1 và cụ S1 có 09 người con như ông T trình bày. Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông C gồm phần đất lúa và phần đất gò là do gia đình cha mẹ chồng và anh chị em của ông T2 cùng khai dờ, ai kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì bà không rõ. Các phần đất này hình thành từ trước khi cụ B1 chết, do cha mẹ của ông T2 và các anh chị em ông T2 trong gia đình cùng tạo dựng.

Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C bà yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Trường hợp, yêu cầu của ông T được chấp nhận, yêu cầu của bà G không được chấp nhận thì đồng ý tạm thời giao cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, chị Nguyễn Thị Bích P trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964, chết ngày 26/02/2024 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966. Cha mẹ chị sống chung với nhau năm 1985, có đăng ký kết hôn và có với nhau 04 người con như bà N trình bày. Thống nhất, bà N là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Thúy V trong vụ án này.

Về nhân thân chị thống nhất như ông T trình bày. Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông C do chị còn nhỏ nên không biết. Theo chị được biết 02 phần đất này ông cu đã được cấp GCNQSDĐ, ông C đang quản lý, sử dụng 02 phần đất này.

Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C chị yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp, yêu cầu của ông T được chấp nhận, yêu cầu của bà G không được chấp nhận thì đồng ý tạm thời giao cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, chị Nguyễn Thị Bích L2 trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964, chết ngày 26/02/2024 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966. Cha mẹ chị sống chung với nhau năm 1985, có đăng ký kết hôn và có với nhau 04 người con như bà N trình bày. Thống nhất, bà N là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Thúy V trong vụ án này.

Về nhân thân chị thống nhất như ông T trình bày. Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông C chị có nghe cha chị nói lại là do cụ B1, cụ S1 và các con cùng khai dở, đất này đã có trước khi cụ B1 chết. Việc cụ S1 đứng tên GCNQSDĐ thì chị không biết nhưng chị nghe ông T2 kể lại rằng ông C được cụ S1 tặng cho quyền sử dụng đất này. Khoảng năm 2016, 2017 chị đã biết ông C được cấp GCN QSDĐ nhưng đem bản chính GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị G giữ giùm, đến khi đòi thì bà G không trả.

Việc bà G có được cụ S1 có tặng cho QSDĐ phần đất 60m ngang trong phần đất cao su ông C đứng tên hay không chị không biết. Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì cụ S1 đã tặng cho đất này cho ông C, đây là di nguyện của cụ S1, đồng ý cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tranh chấp của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị A chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị không có ý kiến với việc định giá tài sản tranh chấp.

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, chị Nguyễn Thị Thanh V1 trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của chị L2, không bổ sung gì thêm. Thống nhất, bà N là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Thúy V trong vụ án này.

Về tranh chấp giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, vì cụ S1 đã tặng cho đất này cho ông C, đây là di nguyện của cụ S1, đồng ý cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với tranh chấp của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị A chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị không có ý kiến với việc định giá tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm Thị A trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Thanh T3 không có mối quan hệ gì; anh Trần Minh D, sinh năm 1985, cư trú tại ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Tây Ninh làm rẫy ở xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh biết ông T3 có nhu cầu bán đất nên biết giới thiệu cho bà mua đất.

Khoảng đầu tháng 5/2023, bà được anh D, ông T3 dẫn đi coi đất, và thương lượng giá chuyển nhượng đối với 03 phần đất gồm đất cao su thửa 13 Tờ bản đồ số 26, đất lúa các thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông T3 đưa cho bà xem bản chính GCNQSDĐ và hợp đồng ủy quyền giữa ông C và ông T3. Thấy giấy tờ hợp lệ nên bà đồng ý mua, ông T3 bán 03 phần đất với giá 02 tỷ đồng. Ngày 15-5-2023, bà và ông T3 thương lượng lại giá mua 03 phần đất là 1,5 tỷ đồng, giao tiền ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, không cần đặt cọc vì bà không muốn đi lại nhiều lần. Hai bên đồng ý và cùng đến Văn phòng C4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà giao tiền cho ông T3, ông T3 giao bản chính GCNQSDĐ cho bà. Ông T3 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà, ông T3 có viết Tờ cam kết và công chứng tại Văn phòng C4.

Ngày ký hợp đồng, bà có nghe ông T3 nói chuyện với người đàn ông về việc ông T3 đưa số tiền 200.000.000 đồng để chia tiền cò nhưng không biết người đàn ông đó là ai, tên gì. Bà đã giao tiền đủ cho ông T3, giao một khoản tiền mặt, còn lại là chuyển khoản vào ngày 15-5-2023; do bà thiếu văn bản từ chối tài sản của chồng bà nên đến ngày 16-5-2023 hai bên mới ký hợp đồng công chứng.

Khi mua đất thì trên đất có cây cao su, ông T3 nói đã bán vườn cho người khác cạo mủ đến hết năm 2023, bán cho ai thì bà không rõ, bà chỉ mua đất, không mua cây cao su trên đất. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, bà đến UBND xã H thì cán bộ địa chính xã nói đất này đang tranh chấp nên không thực hiện thủ tục sang tên được.

Sau đó, bà đến nhà nhưng không gặp ông C, bà có nói chuyện điện thoại với ông C thông qua ông L1 thì có nói đất này ông C đã được tặng cho, đã được toàn quyền quyết định, chỉ có phần đất có mô mả là đất chung của anh chị em trong gia đình. Ông C nói sẽ giao cho bà phần đất ngoài mặt đường, bà không biết phần đất ngoài mặt đường là phần đất nào.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn C, người đại diện ông Đoàn Thanh T3 ký ngày 16-5-2023 tại Văn phòng C4 đối với thửa 88, 89 tờ bản đồ số 23 và thửa 13 tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; ông C phải thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà.

Bà đã được thông báo về giá do Hội đồng định giá thực hiện ngày 04-01-2024, bà cho rằng giá thực tế do Hội đồng định giá là không phù hợp vì phần đất cây cao su có chiều dài từ ngoài mặt đường vô có đoạn ngắn đoạn dài nên Hội đồng định giá 60.000.000 đồng/m ngang là không phù hợp, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 06-9-2024, bà A khẳng định trường hợp, Tòa án hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C, ông T3 nêu trên thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị hủy hoặc tuyên vô hiệu,

không yêu cầu ông T3 trả cho bà số tiền 1,5 tỷ đồng.

Tại phiên tòa ngày 14-9-2024, bà A và người đại diện theo uỷ quyền yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát Điều tra vì ông T3 có hành vi gian dối, chiếm đoạt 1,5 tỷ đồng của bà Phạm Thị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn S trình bày:

Khoảng tháng 8/2024, anh Nguyễn Chí L1 và ông Nguyễn Văn C có kêu cho thuê đất trồng lúa đối với phần đất lúa của ông C, anh L1 là 2,2ha trong đó có phần đất lúa thửa 88, 89, 90, 92, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thương lượng giá cho thuê diện tích đất lúa 2,2ha là 20.000.000 đồng/năm tương đương 10.000.000 đồng/ha; thời hạn thuê là 07 năm từ tháng 8/2024 đến tháng 8/2031 âm lịch. Hai bên lập Hợp đồng cho thuê đất lúa ghi ngày 14-8-2024, tại nhà ông Lê Văn T5 – Trưởng ấp B, ông T5 có ký chứng kiên trong hợp đồng cho thuê. Anh đã giao cho anh Nguyễn Chí L1, ông Nguyễn Văn C số tiền thuê 07 năm là 140.000.000 đồng. Anh L6 và ông C đã giao đất cho anh canh tác, anh đã cày đất đơi đến vụ mùa tháng 10 thì xạ lúa. Anh không biết sự việc tranh chấp trong gia đình ông C, anh chỉ biết đất này ông C đứng tên và đang quản lý sử dụng nên ông C có quyền cho thuê.

Nay anh có ý kiến anh được canh tác đất lúa thửa 88, 89, 90, 92, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Hợp đồng thuê đất ký ngày 14-8-2024 với ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Chí L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L5 trình bày:

Anh có thuê phần đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Văn C với giá 65.000.000 đồng để khai thác mủ cao su từ tháng 03/2024 đến tháng 03/2026. Anh không có ý kiến gì về việc tranh chấp trong gia đình ông C, anh yêu cầu được khai thác mủ cao su đến khi mãn hợp đồng theo như hợp đồng thuê đất đã ký.

*** Phần đo đạc:**

- Phần đất cây cao su đo đạc thực tế là 19.286,4 m² (trong đó quy hoạch lộ giới 1.642m²), thuộc thửa 13 (thửa mới là thửa 410, 411), Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 8750/SĐHT ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C5, có tứ cận Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Huỳnh N1; Tây giáp Hương lộ B; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường đất. Tài sản trên đất là 983 cây cao su khoảng 20 năm tuổi.

- Phần đất lúa có 02 phần liền kề nhau, đo đạc thực tế là:

+ Diện tích 9.801,8 m², thuộc thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Trích lục Bản đồ địa chính số 819/TL-ĐC ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C5. Thửa

88 có tứ cận: Đông giáp thửa 89, 92; Tây giáp thửa 83, 87; Nam giáp nương; Bắc giáp nương. Thửa 89 có tứ cận: Đông giáp thửa 90; Tây giáp thửa 88; Nam giáp thửa 92; Bắc giáp nương.

+ Diện tích 4.360,5 m², thuộc thửa 90, 92, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Trích lục Bản đồ địa chính số 818/TL-ĐC ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C5. Thửa 90 có tứ cận: Đông giáp sông V; Tây giáp thửa 89; Nam giáp thửa 92; Bắc giáp nương. Thửa 92 có tứ cận: Đông giáp sông V; Tây giáp thửa 88; Nam giáp nương; Bắc giáp thửa 89, 90.

***Phân định giá:**

Theo Biên bản định giá ngày 04-01-2024 của Hội đồng định giá:

- Phần đất 19.286,4 m² (trong đó quy hoạch lộ giới 1.642m²), thuộc thửa 13 (thửa mới là thửa 410, 411), Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh trị giá 13.630.800.000 đồng; cao su trên đất có giá 393.600.000 đồng.

- Phần đất 9.801,8 m², thuộc thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh trị giá 392.092.000 đồng; cây lúa trên đất có giá 35.286.480 đồng.

- Phần đất 4.360,5m², thuộc thửa 90, 92, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh trị giá 174.420.000 đồng; cây lúa trên đất có giá 15.697.800 đồng.

Các đương sự không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T đối với ông Nguyễn Văn C về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C ghi ngày 18-01-2016 đối với quyền sử dụng đất tổng diện tích 33.448,7 m², thuộc thửa 13 (thửa mới 410, 411), thửa 88, 89, 90, 92, Tờ bản đồ số 23, 26 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh chứng thực, số chứng thực 97, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

Giao cho ông Nguyễn Văn C tạm thời quản lý, canh tác, khai thác hoa lợi trên đất cho đến khi chia thừa kế đối với:

- Phần đất 19.286,4 m² (trong đó quy hoạch lộ giới 1.642 m²), thuộc thửa 13 (thửa mới 410, 411), Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 8750/SĐHT ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C5, có tứ cận Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Huỳnh N1; Tây giáp Hương lộ B; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường đất. Cùng tài sản trên đất là 983 cây cao su khoảng 20 năm tuổi.

- Phần đất 9.801,8 m², thuộc thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Trích lục Bản đồ địa chính số 819/TL-ĐC ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C5. Thửa 88 có tứ cận: Đông giáp thửa 89, 92; Tây giáp thửa 83, 87; Nam giáp mương; Bắc giáp mương. Thửa 89 có tứ cận: Đông giáp thửa 90; Tây giáp thửa 88; Nam giáp thửa 92; Bắc giáp mương.

- Phần đất 4.360,5 m², thuộc thửa 90, 92, Tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Trích lục Bản đồ địa chính số 818/TL-ĐC ngày 05-10-2023, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T- Chi nhánh C5. Thửa 90 có tứ cận: Đông giáp sông V; Tây giáp thửa 89; Nam giáp thửa 92; Bắc giáp mương. Thửa 92 có tứ cận: Đông giáp sông V; Tây giáp thửa 88; Nam giáp mương; Bắc giáp thửa 89, 90.

Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định này điều chỉnh biến động đất đai cho phù hợp.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G đối với ông Nguyễn Văn C về “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với phần đất 4.443,6 m² thuộc thửa số 411, Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05-10-2023, có tứ cận: Đông giáp thửa 185; Tây giáp Hương lộ 23; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp phần đất thửa 410.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C đối với ông Đoàn Thanh T3 về “Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền”.

Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đoàn Thanh T3 ghi ngày 15-5-2023, được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 3890, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hợp đồng vay vốn ghi ngày 15-5-2024 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đoàn Thanh T3 số tiền 200.000.000 đồng là có giá trị pháp lý. Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Thanh T3 số tiền nợ gốc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền nợ lãi từ ngày 01-8-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 45.222.000 (bốn mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng, tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 245.222.000 (hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C đối với ông Đoàn Thanh T3, bà Phạm Thị A; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị A đối với ông Đoàn Thanh T3, ông Nguyễn Văn C về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C do ông Đoàn Thanh T3 là người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà Phạm Thị A ghi ngày 16-5-2023 đối với quyền sử dụng đất thửa 13, Tờ bản đồ

26; Thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 002837, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị A trả lại cho ông Nguyễn Văn C 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DK065864, số vào sổ cấp GCN: CS04130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, thửa 13, Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Thị A có quyền khởi kiện ông Đoàn Thanh T3 yêu cầu trả số tiền 1.500.000.000 đồng trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 26/9/2024 bà Phạm Thị A kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà A.

Ngày 27/9/2024 anh Nguyễn Chí L1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

Ngày 27/9/2024 ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C vô hiệu. Và ông C yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông C.

Ngày 02/10/2024 bà Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà G về việc công nhận cho bà G được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.443,6 m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C rút một phần kháng cáo đối với nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T. Ông C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bà A và ông T3.

- Bà Nguyễn Thị G rút yêu cầu khởi kiện độc lập và rút yêu cầu kháng cáo.

- Anh Nguyễn Chí L1 rút yêu cầu kháng cáo.

- Bà Phạm Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với ông Nguyễn Văn C. Bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 002837, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại văn phòng C4 đối với quyền sử dụng thửa đất 13, 88, 89, Tờ bản đồ số 23, 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A thì bà A yêu cầu ông T3 và ông C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà A số tiền 1,5 tỷ.

- Ông C không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà A, vì ông không có

chuyển nhượng QSDĐ cho bà Phạm Thị A. Ông C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2023 giữa ông C và ông T3 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T3 và bà A ký ngày 16/5/2023 là vô hiệu.

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

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

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, bà G rút yêu cầu độc lập được bị đơn đồng ý và bị đơn ông C cũng rút kháng cáo đối với nguyên đơn và bà G, giữ nguyên phản tố và kháng cáo đối với ông T3 và bà A. Anh L6 rút kháng cáo.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Nguyễn Chí L1, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị A.

Căn cứ khoản Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông C, anh L1, bà G và bà A đều hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ S1 và ông C ngày 18/01/2016 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà G và bà A.

Bị đơn ông C yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2023 giữa ông C và ông T3; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và bà A ký ngày 16/5/2023 đối với quyền sử dụng đất diện tích 9.801,8 m²; thửa đất số 88,89; tờ bản đồ số 23 và phần đất diện tích 19.286,4 m²; thửa đất số 13; tờ bản đồ số 26; cùng tọa lạc ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bà G rút yêu cầu độc lập được bị đơn ông C đồng ý và ông C cũng rút kháng cáo đối với ông T và bà G. Nhận thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông T và bà G là hoàn toàn tự

nguyên, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Do đó, căn cứ Điều 299, 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T và bị đơn ông Nguyễn Văn C và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị G về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C lập ngày 18/01/2016 vô hiệu.

Anh Nguyễn Chí L1 rút yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Văn C giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo đối với ông T3 và bà A; Bà A giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Do đó, cấp phúc thẩm chỉ xét phần kháng cáo còn lại của ông C và bà A.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C thấy rằng:

Ông C có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Đoàn Thanh T3 nhằm mục đích vay số tiền 200 triệu đồng, ông C cung cấp được cho Tòa án bản chính hợp đồng vay vốn giữa ông C và ông T3 đã ghi vào ngày 15-5-2023. Nội dung Hợp đồng vay vốn thể hiện rõ việc ký hợp đồng uỷ quyền giữa ông C với ông T3 là để đảm bảo, làm tin cho khoản vay 200 triệu đồng, hẹn đúng 02 năm ông C trả tiền thì ông T3 sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Do đó, Hợp đồng uỷ quyền ghi ngày 15-5-2023 giữa ông C và ông T3 là giả tạo che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông C và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng uỷ quyền vô hiệu là buộc ông C trả cho ông T3 tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi 45.222.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 245.222.000 đồng là có căn cứ đúng pháp luật.

Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu của ông C đối với ông T3 bà A, xét thấy nội dung này bản án sơ thẩm đã tuyên rõ, do đó ông C kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị A thấy rằng:

Ngày 15-5-2023, ông C ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Đoàn Thanh T3 nhằm mục đích vay số tiền 200 triệu đồng. Theo Kết luận giám định số 4087/KL-KTHS ngày 16/7/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP . Hồ Chí Minh – Bộ C6 đã xác định được chữ ký trong Hợp đồng vay vốn mà ông C cung cấp là chữ ký chữ viết của ông Đoàn Thanh T3. Do đó, giữa ông C và ông T3 có tồn tại hợp đồng vay và nội dung Hợp đồng vay thể hiện rõ việc ký hợp đồng uỷ quyền với ông C là để đảm bảo, làm tin cho khoản vay 200 triệu đồng. Xét Hợp đồng vay vốn giữa ông C và ông T3 là có thật. Do đó, Hợp đồng uỷ quyền ghi ngày 15/5/2023 giữa ông C và ông T3 là giả tạo che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu. Do Hợp đồng uỷ quyền giữa ông C và ông T3 vô hiệu nên ông T3 không có đủ điều kiện về mặt chủ thể giao kết hợp đồng nên việc ông T3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị A cũng vô hiệu kể từ thời điểm giao kết theo điểm a khoản 1 Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự.

Hơn nữa bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông

Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C, thụ lý số 155/2023/TLST-DS vào ngày 14/4/2023 trong khi bà A ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/5/2023 vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Đồng thời, bà A thừa nhận có thoả thuận với ông T3 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông C đứng tên, bà thoả thuận và thanh toán tiền trực tiếp cho ông T3 mà không thoả thuận với ông C do ông C đã uỷ quyền cho ông T3 và khi chuyển nhượng, không tìm hiểu rõ thông tin nên không biết đất đang tranh chấp, đồng thời giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều lần so với giá thực tế. Do đó, có căn cứ xác định bà A không phải là bên thứ ba ngay tình theo Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà A đã được giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng bà A không yêu cầu, đến phiên tòa ngày 14/9/2024 mới phát sinh yêu cầu nên bản án sơ thẩm không xem xét và tách yêu cầu này ra giải quyết ở vụ kiện khác là có căn cứ, quyền khởi kiện của bà A vẫn được đảm bảo. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị A.

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

[6] Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông T đã tạm ứng và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 9.801.000 đồng nên ghi nhận.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết của ông Đoàn Thanh T3 là 8.972.000 đồng. Yêu cầu của ông C đối với ông T3 được chấp nhận nên ông T3 phải chịu chi phí giám định là 8.972.000 đồng. Ông C và bà A mỗi người tạm ứng $\frac{1}{2}$ chi phí giám định nên cần buộc ông T3 trả lại chi phí giám định cho ông C, bà A mỗi người là 4.486.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận.

Ông T3 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C phải trả cho ông T3 số tiền tổng cộng là 245.222.000 đồng nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.261.000 đồng.

Bà G phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà A là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên bà A được miễn tiền án phí theo quy định tại khoản điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

[8] Về án phí phúc thẩm: Ông C, bà G, anh L1 mỗi người phải chịu 50% án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 6 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bà A là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên bà A được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

[9] 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 Điều 289, 299, 311 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:187/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng T và ông Nguyễn Văn C và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị G về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị S1 và ông Nguyễn Văn C ngày 18-01-2016 vô hiệu.

Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị A

Căn cứ vào Điều 117, 122, 124, 129, 133, 191, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 191 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C đối với ông Đoàn Thanh T3 về “Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đoàn Thanh T3 ghi ngày 15-5-2023, được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 3890, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Hợp đồng vay vốn ghi ngày 15-5-2024 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Đoàn Thanh T3 số tiền 200.000.000 đồng là có giá trị pháp lý. Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Thanh T3 số tiền nợ gốc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền nợ lãi từ ngày 01-8-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 45.222.000 (bốn mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng, tổng cộng nợ gốc và nợ lãi là 245.222.000 (hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo lãi suất tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C đối với ông Đoàn Thanh T3, bà Phạm Thị A; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị A đối với ông Đoàn Thanh T3, ông Nguyễn Văn C về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C do ông Đoàn Thanh T3 là người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà Phạm Thị A ghi ngày 16-5-2023 đối với quyền sử dụng đất thửa 13, Tờ bản đồ 26; Thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 002837, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Phạm Thị A trả lại cho ông Nguyễn Văn C 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DK065864, số vào sổ cấp GCN: CS04130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa 88, 89, Tờ bản đồ số 23, thửa 13, Tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Thị A có quyền khởi kiện ông Đoàn Thanh T3 yêu cầu trả số tiền 1.500.000.000 đồng trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Trọng T đã tạm ứng và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 9.801.000 đồng. Ông T đã nộp xong.

3.2. Về chi phí giám định:

Ông Đoàn Thanh T3 phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 8.972.000 (tám triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn) đồng. Buộc ông Đoàn Thanh T3 trả cho bà Phạm Thị A chi phí giám định là 4.486.000 (bốn triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng. Buộc ông Đoàn Thanh T3 trả cho ông Nguyễn Văn C chi phí giám định là 4.486.000 (bốn triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 12.261.000 (mười hai triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn) đồng tiền án phí trên số tiền phải trả cho ông T3. Tổng cộng, ông C phải chịu 12.561.000 (mười hai triệu, năm trăm sáu mươi một nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0008738 ngày 08-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông C còn phải nộp là 11.961.000 đồng (mười một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn) đồng.

4.2. Bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp theo Biên lai thu số 0009094 ngày 09-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

4.3. Ông Đoàn Thanh T3 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.4. Bà Phạm Thị A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông C, bà G, anh L1 mỗi người phải chịu là 150.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009707 ngày 27/9/2024; 0009706 ngày 27/9/2024 và 0009732 ngày 02/10/2024. Nên hoàn trả lại ông C, bà G và anh L1 mỗi người là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Do bà A là người cao tuổi nên bà được miễn án phí 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại TP.HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu