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

Bản án số: 93/2025/DS-PT
Ngày: 27-02-2025
V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án

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*:** Ông Võ Văn Ngầu.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Thanh Tòng;

2. Ông Nguyễn Văn Nam.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Phước Hậu, 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 Gọn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 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 749/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 767/2024/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 28/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đinh Thanh T, sinh năm 1990;

Nơi cư trú: Khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: Ông Trương Minh T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ cư trú: số A, đường L, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo Văn bản ủy quyền ngày 08-11-2023.

Địa chỉ tạm trú: số F, đường P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Bị đơn: Anh Lê Quốc T2, sinh năm 1992;

Địa chỉ cư trú: tổ G, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đình Q, sinh năm 1966;

Địa chỉ cư trú: tổ B, ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1979;

Địa chỉ cư trú: số G đường M, khu phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Anh Bùi Quang V, sinh năm 1989;

Địa chỉ cư trú: thôn Đ, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

4. Anh Lê Đăng D, sinh năm 1992;

Địa chỉ cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Văng mặt, có đơn xin vắng mặt.

5. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành T3 – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc V1 – Chấp hành viên. Theo Văn bản ủy quyền ngày 26-6-2024. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

6. Văn phòng C.

Địa chỉ trụ sở: số G đường S – KheDol, tổ B, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc T4 – Trưởng Văn phòng. Vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 11/2021, anh Đinh Thanh T, với các anh Lê Quốc T2, Lê Đăng D và Bùi Quang V cùng góp vốn nhận chuyển nhượng 01 phần đất tại đường D, ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; sau khi mua đã làm thủ tục tách thành 21 nền, đã bán được 20 nền, còn lại 01 nền chiều ngang 6 mét, diện tích khoảng 4.641,5m^2 không có người mua, nên cả 04 người đồng ý để anh T2 làm đại diện và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên chủ sử dụng đất. Sau đó, cả 04 người thỏa thuận thống nhất phần đất tranh chấp trị giá 1.800.000.000 đồng, trong 04 người, ai lấy lại nền đất này sẽ hoàn tiền lại cho 03 người còn lại. Các anh D, V và T2 đều thống nhất để anh T lấy thửa đất này và có trách nhiệm trả lại cho anh D, anh T mỗi người 540.000.000 đồng và trả cho anh V 180.000.000 đồng, tổng cộng là 1.260.000.000 đồng. Vào ngày 18/8/2022, anh T

và anh T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên tại Văn phòng C. Tổng số tiền anh T đã chuyển cho anh T2 là 1.220.000.000 đồng, còn nợ lại anh T2 40.000.000 đồng, khi nào anh T nhận được giấy chứng nhận thì sẽ trả cho anh T2. Hiện nay phần diện tích đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2023 cưỡng chế, kê biên để đảm bảo thi hành án.

Nay, anh T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9684 ngày 18-8-2022 tại Văn phòng C giữa anh Đinh Thanh T và anh Lê Quốc T2 có hiệu lực; buộc anh Lê Quốc T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh T thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá H về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì anh T không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng trên được ký tại văn phòng C1 trình tự về mặt pháp lý và quy định của pháp luật. Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản kê biên phần đất phần đất tranh chấp này nhằm đảm bảo cho việc thi hành bản án, quyết định của Tòa án, buộc anh T2 phải trả tiền cọc cho ông H là 900.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T không làm thay đổi, ảnh hưởng đến quyết định của Tòa án và quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn anh Lê Quốc T2 trình bày:

Anh thống nhất với anh T về nguồn gốc phần đất tranh chấp, việc thoả thuận anh mua lại phần đất tranh chấp, giá chuyển nhượng, phân chia tiền chuyển nhượng, số tiền anh T đã chuyển trả cho anh và số tiền anh còn nợ anh T, việc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp giữa anh và anh T đúng như anh T và người đại diện của anh T đã trình bày. Anh và anh T thống nhất, anh sẽ là người trực tiếp đi nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh D1. Tuy nhiên anh vẫn chưa nộp hồ sơ, do anh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho anh Nguyễn Thanh H1 – sinh năm 1992 (không rõ địa chỉ, là người chuyên làm thủ tục pháp lý về đất đai) giữ để làm thủ tục giúp anh, nhưng anh H1 hiện đi đâu không rõ, anh không liên lạc được với anh H1. Anh T5 đã trả tiền cho anh hiện chỉ nợ lại anh 40.000.000 đồng; anh cũng không yêu cầu anh T5 trả, vì anh là người có lỗi chưa làm thủ tục sang tên cho anh T5.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Bá H, anh nhận tiền đặt cọc của anh H 900.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất tranh chấp, nhưng do chưa giao đất nên anh H khởi kiện đòi tiền cọc, Toà án Huyện Dương Minh Châu đã giải quyết buộc anh trả lại cho anh H 900.000.000 đồng tiền đặt cọc. Cũng phần đất tranh chấp này, anh đã nhận tiền đặt cọc của ông Lê Đình Q 450.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông Q, nhưng do phần đất này không lên được thổ cư, nên đã thoả thuận trả lại tiền cọc cho ông Q. Phần đất tranh chấp này hiện đang bị Chi cục

Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông Q và ông H.

Anh đồng ý hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên chủ sử dụng đất cho anh T5. Nhưng do hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho anh Nguyễn Thanh H1 giữ để làm thủ tục sang tên giúp anh và hiện anh không liên lạc được nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T5. Anh yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì anh đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá H trình bày:

Ngày 09/5/2022, anh có ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Lê Quốc T2 để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 4.641,5m^2, thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, anh đã đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng; anh T2 đã bàn giao cho anh quản lý, sử dụng phần đất và giao cho anh giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cam kết là sẽ lên thổ cư 100m^2. Tuy nhiên, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, do anh Trung chuyển N cho người khác, anh đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu quyết định hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh T2 trả lại cho anh số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng. Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu tiến hành kê biên tài sản là quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên để thi hành án cho anh. Nay, anh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh T5 và anh T2 đối với phần đất có diện tích 4.641,5m^2 nêu trên. Đối với cây mì do người khác trồng trên đất thì anh không tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Đình Q trình bày:

Ngày 19/02/2022, ông có nhận chuyển nhượng của anh T2 phần diện đất hiện đang tranh chấp trong vụ án này. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho anh T2 450.000.000 đồng, thoả thuận anh T2 đảm bảo có 100m^2 đất thổ cư. Tuy nhiên, 02 bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, ông đã khởi kiện anh T2 và được Toà án nhân dân Huyện Minh Châu ban hành quyết định công nhận hai bên huỷ hợp đồng đặt cọc, anh T2 có trách nhiệm trả cho ông số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T5 đối với anh T2; đồng ý với yêu cầu độc lập của anh H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh T5 và anh T2 đối với phần đất diện tích 4.641,5m^2 thuộc thửa số 70 tờ bản đồ số 33 nêu trên. Đối với cây mì trên đất là tài sản của ông, do đó ông đề nghị ông là người được thu hoạch.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Đăng D và Bùi Quang V trình bày:

Việc mua chung thửa đất tại đường ĐH16 nêu trên, được cả 04 người (T5, T2, D, V) cùng hùn vốn mua, mục đích phân chia thành từng nền bán lại cho người khác. Đã bán nhiều nền, chỉ còn 01 nền (thửa số 70, chiều ngang 6m, diện tích khoảng 4.641,5m^2) thì không có ai mua, nên 04 người thoả thuận giao cho anh T2 đứng tên chủ sử dụng đất. Sau đó, 04 người thống nhất anh T2 lấy phần đất này và trả cho 03 người còn lại số tiền theo đúng tỉ lệ phần tiền mà mỗi người đã hùn vào. Anh T5 chuyển tiền thanh toán cho anh T2 và anh T2 đã thanh toán cho 02 người còn lại, hiện chỉ còn nợ lại anh T2 40.000.000 đồng. Phần đất này anh T2 đã ký chuyển nhượng lại cho anh T5 được công chứng tại Văn phòng C. Các anh không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Chấp hành viên Nguyễn Quốc V1 là người đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đang tổ chức thi hành các quyết định của Tòa án như sau:

- Quyết định số 17/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Nội dung: Anh Lê Quốc T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Bá H số tiền nhận đặt cọc là 900.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Quyết định số 21/2023/QĐST-DS ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Nội dung: Anh Lê Quốc T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Đình Q số tiền nhận đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngày 22/02/2023 ông Nguyễn Bá H có đơn yêu cầu thi hành án đối với anh T2 đồng thời ông H có kèm theo đơn yêu cầu ngăn chặn chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/02/2023, cùng ngày Chi cục ban hành quyết định thi hành án số 14/QĐ-CCTHADS. Ngày 23/02/2023 Chấp hành viên Chi cục ban hành quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 72/QĐ-CCTHADS. Ngày 07-3-2023 ông Lê Đình Q có đơn yêu cầu thi hành án đối với anh T2, ngày 08-3-2023 Chi cục ban hành quyết định thi hành án số 149/QĐ-CCTHADS.

Ngày 17-3-2023 Chấp hành viên xác minh điều kiện thi hành án tại Ủy ban nhân dân xã P được địa chính xã cung cấp hiện anh T2 có đứng tên phần đất thửa số 70, tờ bản đồ số 33, diện tích 4.641,5m^2, HNK, địa chỉ tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 20-3-2023 Chấp hành viên ban hành quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 22/QĐ-CCTHADS.

Chi cục Thi hành án không có ý kiến gì về việc Tòa án xét xử vụ kiện tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Thanh T và anh Lê Quốc T2.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Bùi Quốc T4 đại diện theo pháp luật của Văn phòng C trình bày:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9684, quyển số 20/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-8-2022. Sau khi đối chiếu hồ sơ lưu trữ tại đơn vị, nhận thấy hợp đồng được thực hiện công chứng theo đúng trình tự thủ tục quy định của Luật Công chứng và pháp luật khác có liên quan. Do đó, Văn phòng công chứng Bùi Quốc T4 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Thanh T với bị đơn anh Lê Quốc T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Thanh T với anh Lê Quốc T2 ngày 18-8-2022 được Văn phòng C công chứng với số 9684, quyển số 20/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 4.641,5m^2, thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

- Buộc anh Lê Quốc T2 có nghĩa vụ trả cho anh Đinh Thanh T số tiền 1.220.000.000 (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 367, 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tung, án phí, … và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, anh Đinh Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên toà:

Người đại diện cho anh Đinh Thanh T là anh Trương Minh T1 trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của anh T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T.

Bị đơn Lê Quốc T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Quang V, Lê Đăng D, đại diện Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Chạu, đại diện Văn phòng C vắng mặt, nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Bá H và ông Lê Đình Q trình bày ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây NInh trình bày ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Đinh Thanh T lập ngày 04/10/2024, nộp Toà án cấp sơ thẩm ngày 07/10/2024, nộp Biên lai thu tiền tạm ứng án phí ngày 09/10/2024, còn trong thời hạn luật định; nội dung đơn kháng cáo hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem thét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn Đinh Thanh T là người kháng cáo vắng mặt, có anh Trương Minh T1 là người đại diện theo uỷ quyền có mặt; bị đơn Lê Quốc T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quang V, anh Lê Đăng D, ông Nguyễn Quốc V1 (đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu) và ông Bùi Quốc T4 (đại diện Văn phòng C) vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc phần đất diện tích 4.641,5m^2, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 33 tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, được cả 04 người (Đinh Thanh T, Lê Quốc T2, Lê Đăng D và Bùi Quang V) cùng hùn vốn mua, mục đích phân chia thành từng nền bán lại cho người khác. Đã bán nhiều nền, chỉ còn 01 nền (đang tranh

chấp) thì không có ai mua, nên 04 người thoả thuận giao cho anh T2 đứng tên chủ sử dụng đất. Sau đó, 04 người thống nhất anh T2 lấy phần đất này và trả cho 03 người còn lại số tiền theo đúng tỉ lệ phần tiền mà mỗi người đã hùn vào.

[2.2] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này, anh T2 đã thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc với 02 người và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 01 người, cụ thể: vào ngày 19/02/2022, anh T2 ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Đình Q và nhận số tiền cọc 450.000.000 đồng; ngày 09/5/2022, tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Bá H, nhận tiền cọc 900.000.000 đồng; đến ngày 18/8/2022 ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đinh Thanh T. Mặc dù giữa ông Q, anh H và anh T2 đã thống nhất hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền cọc đã được Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định công nhận tại các Quyết định công nhận sự thoả thuận cuả các đương sự (Quyết định số 17/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023 và Quyết định số 21/2023/QĐST-ST ngày 03/3/2023), nhưng do anh T2 không thực hiện nghĩa vụ nên phần đất tranh chấp đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cưỡng chế kê biên để đảm bảo thi hành án cho ông Q và anh H theo Quyết định số 17/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023 và Quyết định số 21/2023/QĐST-ST ngày 03/3/2023 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu.

[2.3] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2022 được Văn phòng C, quyển số 20/2022 TP/CC/HĐGD giữa anh Lê Quốc T2 và anh Đinh Thanh T:

Xét thấy, mặc dù hợp đồng trên được ký kết đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại các Điều 500, 501và 502 của Bộ luật Dân sự, nhưng chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai 2013; giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, nhưng các bên lại xác định giá chuyển nhượng thực tế là 1.800.000.000 đồng, nên có dấu hiệu giả tạo về giá; anh T2 cho rằng đã giao đất tranh chấp cho anh T quản lý, sử dụng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thực tế ông Q và anh H mới là người thay phiên nhau trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2022 cho đến nay, anh T không trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp này; tài sản trên đất tranh chấp (cây mì trồng được khoảng 7 tháng tuổi) do ông Q trồng, nên chưa có việc giao nhận đất thực tế giữa anh T và anh T2 như anh T2 và anh T trình bày. Mặt khác, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T vào ngày 18/8/2022, anh T2 đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của anh H và ông Q, 02 hợp đồng đặt cọc này vẫn chưa được các bên giải quyết xong, do đó tại thời điểm anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T phần diện tích này thì giữa anh T2 anh H và ông Q vẫn còn đang tranh chấp, tranh chấp này kéo dài đến khi Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giai quyết ban hành Quyết định số 17/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023 và Quyết định số 21/2023/QĐST-ST ngày 03/3/2023 công nhận sự thoả thuận giữa anh T2, anh H

và ông Q. Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T và anh T2 đối với phần diện tích đất tranh chấp này vô hiệu. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Thanh T, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Bá H.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2022 giữa anh Lê Quốc T2 và anh Đinh Thanh T, các bên đã thống nhất giá 1.800.000.000 đồng, anh T đã trả tiền cho anh T2 (kể cả số tiền anh T được nhận trong tỉ lệ phần hùn 30% trong phần đất này) tổng cộng là 1.220.000.000 đồng. Do đó, anh T2 phải có nghĩa vụ trả lại cho anh T số tiền trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự

- Về bồi thường thiệt hại: theo Biên bản của Hội đồng định giá tài sản ngày 14/8/2024 *(bút lục số 207-209)* xác định phần đất tranh chấp có giá 300.000 đồng/m^2, do đó phần đất tranh chấp trị giá: 4.641,5m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 1.392.450.000 đồng, thấp hơn so với giá tại thời điểm mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, nên không có thiệt hại xảy ra đối với anh T. Do đó, anh T2 không phải bồi thường thiệt hại cho anh T.

[2.5] Do đó, Toà án cấp sơ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2022 được Văn phòng C, quyền số 20/2022 TP/CC/HĐGD đối với phần đất tranh chấp giữa anh T2 và anh T vô hiệu, buộc anh T2 có nghĩa vụ trả lại ho anh T số tiền đã nhận là 1.220.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.6] Nguyên đơn Đinh Thanh T kháng cáo, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Thanh T, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận, nên anh Đinh Thanh T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đinh Thanh T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 122, 123, 131, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự; các Điều 147, 148, 157, 165, và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Thanh T đối với anh Lê Quốc T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Bá H về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đinh Thanh T với anh Lê Quốc T2 ngày 18-8-2022 được Văn phòng C, quyển số 20/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 4.641,5m^2, thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

4. Buộc anh Lê Quốc T2 có nghĩa vụ trả cho anh Đinh Thanh T số tiền đã nhận là 1.220.000.000 (một tỷ hai trăm hai mươi triệu) đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về chi phí tố tụng: anh Đinh Thanh T phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận anh T đã nộp xong.

7. Về án phí

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Đinh Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0007027 ngày 09-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Lê Quốc T2 phải chịu 48.600.000 (bốn mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Bá H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai số 0007515 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đinh Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0008147 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND H Dương Minh Châu;
- VKSND H Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS H Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; tập bản án.

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

Võ Văn Ngầu