

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 174/2023/DS-PT

Ngày: 29-5-2023

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản là
Quyền sử dụng đất; hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyên;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là Quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 10/TB-TA-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Bảo N, sinh năm 1976 và chị Võ Thị Kim H, sinh năm 1981; nơi cư trú: 137/3, khu phố II, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; anh N có mặt; chị H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị D, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số 9D, đường T, khu phố 5, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2014) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích cho anh N: Luật sư Trần Quang T – Văn phòng luật sư Quang T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1954; nơi cư trú: 137/3, khu phố II, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. UBND Thị xã H; địa chỉ: Số 4, đường Ph, khu phố 4, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Thanh P. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Lê Bảo T2, sinh năm 1977; nơi cư trú: 137/3, khu phố II, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Lê Bảo T3, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981; nơi cư trú: 137/3, khu phố II, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; anh T3 có mặt, chị H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Chị Lê Thị Bảo Tr, sinh năm 1983; nơi cư trú: 137/3, khu phố II, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Vương Thị Kim H1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số 413, đường T, khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hồng: Ông Phạm Văn T – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV B – Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.6. Anh Ngô Đình T4, sinh năm 1987; nơi cư trú: Số 01b, hẻm 2A, đường số 16, A, khu phố M, phường B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.7. Anh Bùi Quan T5, sinh năm 1974 và chị Huỳnh Thị Mỹ H2, sinh năm 1974; cùng nơi cư trú: Số 57/14, đường B, phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.8. Anh Trần Thanh L, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thế Thanh Ngh, sinh năm 1989; cùng nơi cư trú: Số A, KCH, đường T, phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.9. Anh Nguyễn Đình Q, sinh năm 1990 và chị Tạ Thanh Tr2, sinh năm 1990; cùng nơi cư trú: Số 1, đường D, Phường 25, QuậnTh, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.10. Chị Phạm Yến Nh, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số C, đường 30/4, khu phố 5, phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.11. Anh Nguyễn Duy T6, sinh năm 1990 và chị Phạm Tuyết L3, sinh năm 1995; cùng nơi cư trú: Số 36, hẻm 8, H, khu phố 2, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.12. Anh Trần Văn Th2, sinh năm 1996; nơi cư trú: Số 678, tổ 22, ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.13. Anh Trần Quốc Đ, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1988; cùng nơi cư trú: Số 1/7, hẻm 9 khu phố Tr, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.14. Anh Lê Việt Đức Nh5, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số 12, tổ 5, ấp 2, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.15. Chị Nguyễn Thị Thủy T7, sinh năm 1988; trú tại: ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.16. Anh Nguyễn Đình Minh Th6, sinh năm 1991 và chị Ngô Thị Ngọc Tr5, sinh năm 1994; cùng nơi cư trú: Số 70, đường D, phường Q, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.17. Anh Hồ N, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.18. Anh Hà H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp K, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.19. Anh Nguyễn Đ, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu phố 5, phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và chị Phạm T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp A, xã Tr, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.20. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1954; nơi cư trú: 390B, tổ 19, khu phố L3, xã LB, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.21. Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1978; nơi cư trú: 21A, khu phố L3, phường B, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.22. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; nơi cư trú: khu phố 2, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.23. Anh Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1987; nơi cư trú: 390B, tổ 19, khu phố L3, xã LB, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H, bà Phạm Thị T1 anh Ngô Đình T4, anh Lê Bảo T3, bà Vương Thị Kim H1 là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị D trình bày:

Năm 2000, vợ chồng anh N cưới nhau, ông T9, bà T1 và các anh em trong nhà đồng ý cho anh N, chị H 02 phần đất tọa lạc tại khu phố C, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (chỉ nói bằng miệng chứ không làm giấy tờ). Từ năm 2007 đến năm 2009 anh N, chị H xây dựng trang trại để nuôi heo và làm nhà ở. Đến năm 2014, do cần tiền để trang trải trong gia đình nên bà T1 đã kêu bán cho anh N, chị H 02 phần đất đã hứa cho với giá 200.000.000 đồng (chỉ làm giấy tay không

ra công chứng) bà T1 và các anh chị em đều ký tên vào ngày 06/02/2014. Anh N, chị H có giao cho bà T1 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngày 28/3/2014 bà T1 và anh N, chị H đến xã làm thủ tục chuyển nhượng 02 mảnh đất trên nhưng không hiểu về thủ tục và cán bộ xã không hướng dẫn cũng không yêu cầu các con của bà T1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 31/10/2014, Ủy ban nhân dân thị xã H đã ra Quyết định số 331/QĐ-UBND thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Nay anh N, chị H rút đơn khởi kiện, không yêu cầu toà án tiếp tục giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Phạm Thị T1 trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của chị D. Do không có tiền trang trải trong gia đình, tháng 02/2014 bà T1 có bán cho vợ chồng anh N, chị H 02 mảnh đất tọa lạc tại khu phố C, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, các con của bà T1 cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất tại Ủy ban nhân dân phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Ngày 31/3/2014, Ủy ban nhân dân thị xã H có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N, chị H, nhưng do sai thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến ngày 31/10/2014 Ủy ban nhân dân thị xã H ra quyết định số 331/QĐ-UBND thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Nay bà T1 yêu cầu tiếp tục cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng trên cho anh N, chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh T3, anh T2, chị Tr trình bày: Thống nhất như lời trình bày của anh N, chị H, khi bán đất bà T1 có cho anh T3, anh T2, chị Tr mỗi người 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), nay anh chị đồng ý tiếp tục cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh N, chị H.

Ủy ban nhân dân Thị xã H trình bày:

Theo kết quả giải quyết khiếu nại của bà Vương Thị Kim H1, trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Bảo N và bà Võ Thị Thu Hương đối với 02 thửa đất số 209 và 344, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 2.766,9 m² tọa lạc tại ấp Long C, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh được thực hiện sớm hơn quy trình 21 ngày, chưa đảm bảo tính khách quan, chưa chỉnh lý kịp thời hồ sơ đăng ký biến động, chưa đảm bảo tính pháp lý của hồ sơ chuyển nhượng và đăng ký chuyển nhượng. Do đó, ngày 31/10/2014 UBND Thị xã H đã ban hành Quyết định số 331/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 209 và 344 nêu trên.

Nay Ủy ban nhân dân thị xã H vẫn giữ quan điểm về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 thửa đất số 209 và 344.

Đối với tranh chấp Đòi tài sản và yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N chị H và bà T1, Ủy ban nhân dân thị xã H không

có ý kiến. Đề nghị Tòa án nhân dân Thị xã H xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Bà Vương Thị Kim H1 trình bày:

Năm 2014, bà nộp đơn khởi kiện bà T1 yêu cầu bà T1 trả cho bà số tiền còn nợ là 1.610.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm mười triệu đồng) tiền hui. Bà có yêu cầu tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, yêu cầu cấm chuyển dịch tài sản của bà T1. Bà làm thủ tục và đóng tiền bảo đảm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh – chi nhánh H, số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), khoảng 01 năm sau bà được trả lại tiền, hiện các chứng cứ là quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và biên lai đóng tiền cũng như biên lai trả tiền bà không còn giữ.

Đến nay bà T1 chưa thi hành xong tiền hui còn nợ của bà. Cơ quan thi hành án dân sự thị xã H giải quyết chia tỷ lệ phần trăm, bà được nhận hơn 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng), đến nay vẫn chưa thi hành thêm khoản tiền nào khác.

Nay bà yêu cầu tòa án tiếp tục giải quyết, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T1 cho anh Lê Bảo N và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị H cho các chủ sở hữu khác để đảm bảo thi hành án cho bà.

Anh Trần Thanh L và chị Nguyễn Thế Thanh Ngh trình bày: Vào đầu tháng 7/2020, anh chị được giới thiệu và mua phần đất diện tích 152,4 m², thửa số 699, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố C, phường L, Thị xã H, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng 1.000.010.000 đồng. Hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công Chứng Mai Thị Kim L.

Nay anh chị không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đồng ý thu hồi đất.

Anh Trần Quốc Đ trình bày: Đầu năm 2020, anh mua đất tại khu phố L, phường L, mua bán qua người môi giới nên không nhớ thông tin, phần đất hiện nay cũng đã bán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Bùi Quan T5, chị Huỳnh Thị Mỹ H2, anh Nguyễn Đình Q, chị Tạ Thanh Tâm, chị Phạm Yến Nh, anh Nguyễn Duy T6, chị Phạm Tuyết L3, Anh Trần Văn Th2, anh Trần Quốc Đ, chị Nguyễn Thị Bích N, anh Lê Việt Đức Nh5, anh Nguyễn Đ, chị Phạm T, chị Nguyễn Thị Thủy T7, anh Hồ N, anh Nguyễn Đình Minh Th6, chị Ngô Thị Ngọc Tr5 không trình bày ý kiến.

Ông Nguyễn Văn L trình bày tại bản tự khai ngày 24/3/2023: Ông và bà Nguyễn Thị H6 (đã chết) kết hôn từ năm 1976, có 04 người con tên là: Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1978; Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1987; Nguyễn Văn M sinh năm 1992 (chết năm 2018, không vợ con). Ngày 28/7/2016, ông L, bà H6 đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 209, tờ bản đồ số 11 có diện tích toàn thửa 2.148,5 m² từ vợ chồng anh Lê Bảo N, chị Võ

Thị Kim H với giá thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3138, quyền số 07, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2016 của VPCC Tây Ninh với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên thì vợ chồng anh N cũng không nói gì về việc đất có tranh chấp hay không, ông cũng không hỏi thêm gì vì thấy đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá cả hợp lý, quá trình xác nhận bất động sản và công chứng, sang tên cũng diễn ra bình thường không có cản trở gì. Đến năm 2019, đất có giá nên ông đã chuyển nhượng cho anh Ngô Đình T4 theo hợp đồng chuyển nhượng số 9366, quyền số 94.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2019 của Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng cũng diễn ra suôn sẻ, sang tên, cập nhật biến động sang tên ông Ngô Đình T4 mà không hề có sự cản trở nào. Ông không đồng ý với việc Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng anh Lê Bảo N sang cho vợ chồng ông và từ vợ chồng ông sang cho anh Ngô Đình T4. Khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng anh Lê Bảo N, ông hoàn toàn không biết là thửa đất có liên quan đến pháp luật và thực tế thửa đất đó cũng không có liên quan gì đến pháp luật đã được cấp giấy CNQSDĐ, việc chuyển nhượng hoàn toàn đúng trình tự thủ tục, các bên đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho nhau và đất đã được sang tên chuyển quyền cho ông và sau đó ông cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

Chị Nguyễn Thị Loan, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Văn Th1 trình bày tại bản tự khai ngày 24/3/2023: Cha mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H6 (đã chết) kết hôn từ năm 1976, có 04 người con tên là: Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1978; Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1987; Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1992 (chết năm 2018, không vợ con). Ngày 28/7/2016, cha mẹ anh chị có nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 209 tờ bản đồ số 11 tại ấp Long C, xã L, huyện H (nay là khu phố L, phường L, thị xã Hòa Thành) tỉnh Tây Ninh từ vợ chồng anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H sau đó chuyển nhượng cho anh Ngô Đình T4 là việc riêng của cha mẹ anh chị hơn nữa mọi giao dịch đã kết thúc hiện nay cha mẹ anh chị cũng không còn liên quan gì đến thửa đất trên. Anh chị yêu cầu Tòa án xem xét công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng anh Lê Bảo N sang cho cha mẹ anh chị và từ cha mẹ anh chị sang cho anh Ngô Đình T4.

Anh Ngô Đình T4 trình bày tại bản tự khai ngày 16/5/2023: Ngày 02/11/2019, anh nhận chuyển nhượng thửa đất 209 tờ bản đồ số 11 có diện tích toàn thửa 2148,5 m² từ vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H6. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên có sổ sách đầy đủ, giá cả hợp lý, quá trình xác nhận bất động sản và công chứng, sang tên cũng diễn ra bình thường không có cản trở gì. Việc chuyển nhượng cũng diễn ra suôn sẻ, sang tên, cập nhật biến động sang tên cũng không hề có sự cản trở nào. Anh cũng không hề biết thửa đất trên đang có tranh chấp. Năm 2021, do cần tiền nên anh tách thửa đất nói trên thành 03 thửa là thửa 675, 676, 677. Sau đó anh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Bảo T3 và bà Nguyễn Thị Th thửa đất 675 có diện tích 506 m². Việc tách thửa, sang tên chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Bảo T3 cũng được thực hiện một cách bình thường, không bị cá nhân, tổ chức nào ngăn chặn. Anh yêu cầu

Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn L sang cho anh, cũng như hợp đồng chuyển nhượng từ anh sang vợ chồng anh Lê Bảo T3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 430, 440, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H đối với bà Phạm Thị T1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1 cho anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H đối với thửa đất 209 (Nay là các thửa 675, 676, 677), diện tích 935,9 m², tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 cho anh Ngô Đình T4.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Đình T4 cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vương Thị Kim H1 đối với bà Phạm Thị T1 và anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1 với anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 cho anh Ngô Đình T4.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Đình T4 cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th.

Buộc anh Ngô Đình T4 phải giao lại diện tích 678,6 m², thuộc thửa 676 (tách 209) và diện tích 935,9 m², thuộc thửa 677 (tách 209), tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh cho bà Phạm Thị T1.

Buộc anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th phải giao lại diện tích 516 m², thuộc thửa 675 (tách 209), tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh cho bà Phạm Thị T1.

Buộc anh Ngô Đình T4, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th phải giao lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T1, gồm các thửa 675, 676, 677, diện tích 2.148,5 m², tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H.

Buộc bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả cho anh Ngô Đình T4 số tiền là 420.000.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th số tiền là 80.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31-01-2023, bà Hồng có đơn kháng cáo yêu cầu tòa án phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 209, 344.

Ngày 12-01-2023, anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4 kháng cáo yêu cầu tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T1, anh N, anh Bảo T3, anh Đình T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Hồng rút đơn kháng cáo, không đồng ý kháng cáo của bà T1, anh N, anh Bảo T3, anh Đình T4.

Luật sư T trình bày tranh luận: Ngày 28/3/2014, bà Phạm Thị T1 và vợ chồng anh N ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất tranh chấp và sau đó anh N được cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 29/01/2016, Tòa án nhân dân thị xã H ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự 04/2016/DS-ST ngày 29/01/2016 trên cơ sở ý kiến của những người có liên quan tiếp tục cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/3/2014 giữa bà T1 và anh N. Ngày 19/07/2016, vợ chồng anh N đã được sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Ngày 28/7/2016, anh N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L thửa đất số 209, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.148,5 m². Đối với thửa đất số 344, tờ bản đồ số 11 có diện tích 618,4 m² vào ngày 26/03/2018 vợ chồng anh Lê Bảo N chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Bảo T3 và chị Nguyễn Thị Th. Khi chuyển nhượng vợ chồng anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hề bị cơ quan nhà nước nào ngăn chặn. Sau đó, do tình hình biến động đất đai khi đó các thửa đất trên tiếp tục được chuyển nhượng cho nhiều người tiếp theo. Tất cả những hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, việc cấp giấy CNQSDĐ cho những người mua của anh Lê Bảo N trở về sau đều đúng nội dung, trình tự do pháp luật quy định và tất cả họ đều không hề biết quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2016/DS-ST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã H bị hủy. Vì vậy, họ là người thứ ba ngay tình trong giao dịch bất động sản. Quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình được pháp luật dân sự bảo vệ quy định tại Điều 221 Bộ luật dân sự 2015 cũng như trước đó tại Bộ luật dân sự 2005. Với những lý do nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm xem xét dựa trên những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, những quy định của pháp luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình tuyên sửa bản án sơ thẩm cho lưu thông hợp đồng, công nhận QSDĐ hợp pháp của những người thứ ba ngay tình hiện đang đứng tên sử dụng đất.

Luật sư Tình trình bày tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, sau khi tuyên án bà Hồng có kháng cáo. Tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa xét xử chỉ Hồng rút kháng cáo nên luật sư không tranh luận. Luật sư cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng đã vô hiệu ngay từ đầu do quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 04/2016/DS-ST ngày 29/01/2016 của Tòa án nhân dân thị xã H nên không xem xét về việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người liên quan khác, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4, chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện của bà Vương Thị Kim H1. Căn cứ khoản 2 và 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ kháng cáo của bà Vương Thị Kim H1 và sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2022/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-7-2016, giữa anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 (đã chết) nhưng không đưa ông L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H6 tham gia tố tụng là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm ông L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H6 đồng ý tham gia giai đoạn phúc thẩm. Cấp phúc thẩm đưa ông L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H6 tham gia tố tụng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.2] Ngày 14-12-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 31-01-2023, bà Vương Thị Kim H1 có đơn kháng cáo. Ngày 12-01-2023, anh Lê Bảo N, bà Phạm Thị T1, anh Lê Bảo T3, anh Ngô Đình T4 có đơn kháng cáo. Kháng cáo

của bà Hồng, anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4 còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ngày 19-5-2023, bà Hồng có đơn xin rút đơn kháng cáo. Căn cứ vào khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối yêu cầu kháng cáo của bà Hồng.

[3] Xét kháng cáo của anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4 thấy rằng: Ngày 28/3/2014, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N, chị H phần đất có diện tích 2.148,5 m², thuộc thửa số 209 và phần đất diện tích 618,4 m², thuộc thửa 344, tờ bản đồ 11, cùng tọa lạc tại ấp Long C, xã L, huyện Hoà Thành với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L, đảm bảo hình thức đúng quy định pháp luật.

[3.2] Về nội dung: Ngày 01/4/2014, Tòa án nhân dân huyện H đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2014/QĐ-BPKCTT, cấm bà T1 chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố nhà đất, có tài sản là 02 thửa đất số 209, 344 nêu trên vẫn đang do bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[4] Ngày 02/4/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Thành ra quyết định thi hành án chủ động số: 684/QĐ-CCTHA yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng sở hữu, chuyển quyền sử dụng đối với tài sản thuộc sở hữu của bà Phạm Thị T1. Ngày 31/10/2014, Ủy ban nhân dân huyện H có Quyết định số: 331/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSDĐ đã cấp cho anh N, chị H đối với 02 thửa đất. Như vậy, chủ sử dụng 02 thửa đất trên vẫn là bà T1 nên các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Quyết định thi hành án có hiệu lực.

[5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2014 giữa bà T1 và anh N, chị H bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...* », nên bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho anh N, chị H 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Anh N, chị H phải giao 02 thửa đất 209 và 344 cho bà T1.

[6] Tuy nhiên, sau khi Quyết định công nhận thỏa thuận số 04/2016/DS-ST ngày 29/01/2016, của Tòa án nhân dân huyện H có hiệu lực, anh N, chị H đã đăng ký được cấp giấy CNQSDĐ đối với 02 thửa đất trên ngày 19-5-2016 và ngày 19-7-2016 (bút lục 232; 244), đồng thời đã thực hiện chuyển nhượng cho người khác như sau:

[6.1] Đối với thửa 209, ngày 28/7/2016, anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6, giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 02/11/2019, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 chuyển nhượng cho anh Ngô Đình T4, giá 500.000.000 đồng (theo giá ghi trong Hợp đồng). Sau đó, anh T3 đã tách thành 3 thửa: 675, 676, 677.

Ngày 26/01/2021, anh Ngô Đình T4 chuyển nhượng cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th diện tích 516 m² thửa số 675, giá 80.000.000 đồng (theo giá ghi trong Hợp đồng).

[6.2] Đối với thửa 344, tờ bản đồ số 11, có diện tích 618,4 m², vào ngày 26/3/2018 vợ chồng anh N, chị H chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Bảo T3 và chị Nguyễn Thị Th (bút lục 242; 243; 244). Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 05/8/2018, anh T3, chị Thơ xin chuyển mục đích sử dụng 50 m² từ đất lúa sang đất thổ cư để thuận tiện cho việc chuyển nhượng. Do yêu cầu của người nhận chuyển nhượng nên anh T3, chị Thơ chuyển đổi 250 m² từ đất lúa lên đất thổ cư theo quyết định số 384 ngày 31/7/2020 và được cập nhật biến động ngày 04/8/2020 và 318,4 m² từ đất lúa lên đất thổ cư theo quyết định số 422 ngày 31/8/2020 được cập nhật biến động ngày 04/9/2020 (thổ cư toàn bộ) và tách thành 09 thửa đất: thửa 661: 27,8 m², thửa 662: 33,8 m², thửa 663: 43,3 m², thửa 664: 53 m², thửa 665: 62,6 m², thửa 666: 72,3 m², thửa 667: 81,7 m², thửa 668: 91,5 m², thửa 669: 152,4 m². Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đình Q, chị Tạ Thanh Tr2 thửa 668 diện tích 91,5 m², thửa số 665 diện tích 62,6 m², thửa 662 diện tích 33,8 m². Tháng 4/2021, anh Quyết, chị Trâm chuyển nhượng cho anh Tuấn và chị Hoàng (bút lục 309; 310; 311). Ngày 09/9/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Quốc Đ, chị Nguyễn Thị Bích N thửa 666 diện tích 72,3 m² (bút lục 353; 354). Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Duy T6, chị Phạm Tuyết L3 thửa 663 diện tích 43,3 m² (bút lục 325; 326; 327). Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Việt Đức Nh5 thửa 667 diện tích 81,7 m² (bút lục 367; 368). Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh Trần Văn Th2 thửa 664 diện tích 53 m² (bút lục 248; 249). Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Thanh L, chị Nguyễn Thế Thanh Ngh thửa 669 diện tích 152,4 m² (bút lục 253; 254; 255). Ngày 05/8/2020, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Phạm Yến Nh thửa 661 diện tích 27,8 m² (bút lục 260; 261).

[6.3] Như vậy, từ 02 thửa đất trên anh N, chị H chuyển nhượng cho anh

Đình T4 và anh Bảo T3, chị Thơ chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đã tiếp tục chuyển nhượng cho chủ sử dụng khác.

Căn cứ vào Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, thì các hợp đồng anh N, chị H đã chuyển nhượng QSDĐ cho người khác là có hiệu lực pháp luật vì họ là người thứ ba ngay tình.

[6.4] Các hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật nên anh N, chị H không còn quyền sử dụng đất để hoàn trả cho bà T1. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “... nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền... ». Như vậy, trong trường hợp này cần buộc anh N, chị H hoàn trả cho bà T1 khoản tiền tương đương với giá trị QSDĐ 02 thửa 209 và thửa 344.

[7] Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và anh N, chị H vô hiệu nhưng chỉ tuyên hủy đối với thửa 209 còn thửa 344 vẫn giữ nguyên trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2014 là chuyển nhượng 02 thửa đất là điều vi phạm điều cấm của pháp luật như nhau.

[8] Tòa sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và anh N, chị H đối với thửa 209 nhưng diện tích chỉ có 935,9 m² là không đúng, vì thửa 209 có diện tích 2.148,5 m². Thửa 209 và 344 khi bà T1 chuyển nhượng cho anh N, chị H là đất lúa nhưng cấp sơ thẩm định giá đất ở. Ngày 24-5-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có quyết định số: 01/2023/QĐ-UTTA về việc ủy thác thu thập chứng cứ. Ngày 25-5-2023, Hội đồng định giá, định giá đất lúa 5.350.000 đồng/m². Nên thửa 209, diện tích 2.148,5 m² x 4.028.000 đồng/m² = 11.494.475.000 đồng. Thửa 344, diện tích 618,4 m² x 8.163.265 đồng/m² = 5.048.163.265 đồng. Tổng cộng: 16.542.638.265 đồng.

[9] Do đó, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2014 giữa bà T1 với anh N, chị H đối với 02 thửa đất 209 diện tích 2.148,5 m², thửa 344 diện tích 618,4 m² vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[10] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho anh N, chị H 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Anh N, chị H có nghĩa vụ trả lại giá trị 02 thửa đất 209 và 344 (theo giá đất lúa) là 16.542.638.265 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận 01 phần kháng cáo của anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4, sửa bản án sơ thẩm.

[11] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Bảo N, bà Phạm Thị T1, anh Lê Bảo T3, anh Ngô Đình T4. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm số:150/2022/DS-ST ngày 14-12-2022 của Tòa án nhân thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

[12] Chi phí định giá phúc thẩm: Số tiền 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Ghi nhận anh N tự nguyện chịu đã nộp chi phí xong.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T1 được miễn án phí.

Anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 58.542.638 đồng (năm mươi tám triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về bồi thường giá trị đất cho bà Phạm Thị T1.

Bà Vương Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0009775, ngày 26/3/2021 của Chi Cục thi hành án thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Bà Hồng đã nộp xong.

[14] Về án phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 và khoản 4 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, lệ phí Tòa án. Bà Vương Thị Kim H1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm dân sự. Hoàn trả lại cho bà Hồng 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự. Anh N, bà T1, anh Bảo T3, anh Đình T4 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 137,138 BLDS năm 2005 và Điều 133 BLDS năm 2015. Căn cứ vào các Điều 430, 440, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 và 4 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Bảo N, bà Phạm Thị Tuyền, anh Lê Bảo T3, anh Ngô Đình T4.

2. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Vương Thị Kim H1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H đối với bà Phạm Thị T1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1 cho anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H đối với thửa đất 209, diện tích 2.148,5 m² và thửa 344, diện tích 618,4 m² tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh .

Buộc bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ trả cho anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Buộc anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H trả cho bà T1 trị giá đất của hai thửa đất 209, tờ bản đồ 11, diện tích 2.148,5 m², tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh và thửa 344, tờ bản đồ số 11, diện tích 618,4 m², đất tọa lạc tại khu phố L, phường L thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo N và chị Võ Thị Kim H cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 cho anh Ngô Đình T4.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Đình T4 cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Kim H1 đối với bà Phạm Thị T1 và anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H.

Buộc anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T1 trị giá thửa đất 209 và thửa số 344 số tiền 16.542.638.265 đồng (mười sáu tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng).

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

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị T1 với anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị H6 cho anh Ngô Đình T4.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Đình T4 cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th.

Anh Ngô Đình T4, anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng phần đất, gồm các thửa 675, 676, 677, diện tích 2.148,5 m², tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố L, phường L, thị xã H.

5. Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H cho anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho anh Nguyễn Đình Q, chị Tạ Thanh Tr2.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đình Q, chị Tạ Thanh Tr2 cho anh Bùi Quan T5, chị Huỳnh Thị Mỹ H2.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho anh Trần Quốc Đ, chị Nguyễn Thị Bích N.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho anh Nguyễn Duy T6, chị Phạm Tuyết L3.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho anh Lê Việt Đức Nh5.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho Anh Trần Văn Th2.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho anh Trần Thanh L, chị Nguyễn Thế Thanh Ngh.

Lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Bảo T3, chị Nguyễn Thị Th cho chị Phạm Yến Nh.

6. Chi phí định giá phúc thẩm: Số tiền 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng). Ghi nhận anh N tự nguyện chịu đã nộp chi phí xong.

7. Về án phí:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T1 được miễn án phí.

Anh Lê Bảo N, chị Võ Thị Kim H phải chịu 58.842.638 đồng (năm mươi tám triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Vương Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã đóng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu số 0009775, ngày 26/3/2021 của Chi Cục thi hành án thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Chị Hồng đã nộp xong.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T1, anh Lê Bảo N, anh Lê Bảo T3, anh Ngô Đình T4 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0021243; hoàn trả cho anh Ngô Đình T4 số tiền 300.00 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0021241; hoàn trả cho anh Lê Bảo N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0021227 và hoàn trả cho anh Lê Bảo T3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0021244 tiền tạm ứng án phí, tất cả cùng ngày 12-01-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Vương Thị Kim H1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Hồng 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai

thu số 0021255 ngày 31-01-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

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

9. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân