

Bản án số: 610/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 6 - 2025

V/v “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2025/TLPT-
DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2956/2025/QĐPT ngày 24 tháng 4
năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1977; chị Huỳnh Thị Hồng
T, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Anh
L có mặt; chị T có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho chị T, anh L: ông Trần Đăng S, sinh năm
1976; địa chỉ: Số A đường P, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng
mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, chị T: Luật sư Trần Lê
An N, Nguyễn Thị T1, Thạch Huỳnh N1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.
(Luật sư N và N1 có mặt; luật sư Thanh vắng M).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Minh N2, sinh năm 1976; chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số C, Quốc lộ A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cả 02 vắng mặt.

Người đại diện theo hợp pháp của bị đơn: anh Nguyễn Minh S1, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ dân phố E, thị trấn E, huyện C tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: Tổ E, ấp C, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972; ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1963 (đã chết ngày 14/12/2021). (Bà H có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1:

3.2. Chị Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 2004; (con ông H1). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1989; (con ông H1). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Hồ Thị H4, sinh năm 1977; ông Lê Văn Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T

Người đại diện hợp pháp: Ông Văn Tiến D- Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Ngô Thị Kiều T2, sinh năm 1986; chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện D. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2021 và các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị T; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Trần Đăng S thống nhất trình bày:

Anh L là anh ruột của chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Minh Nghĩa L2 em rể. Ngày 03/02/2021, anh có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4 phần đất diện tích 1.186 m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31 diện tích 1.275 m²), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D với giá 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng, anh đã trả đủ tiền cho bà H4, ông Đ. Việc trả tiền cho bà H4 bằng hình thức chuyển khoản từ số tài khoản 02710001105307 của anh sang số tài khoản 570220500055876 của bà H4. Cụ thể:

- Lần 01, ngày 04/02/2021 chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng, sau 02 tháng kể từ lần chuyển khoản 1.000.000.000 đồng, anh L thanh toán bằng tiền mặt cho vợ chồng bà H4 250.000.000 đồng. Anh L và bà H4 có thỏa thuận thêm hàng tháng anh L sẽ trả tiền chậm thanh toán của số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại nên ngày 23/02/2021 anh L chuyển cho bà H4 7.707.700 đồng đóng lãi; ngày 23/3/2021 chuyển 6.532.700 đồng; ngày 22/4/2021 chuyển 6.527.700 đồng; ngày 27/4/2021 chuyển 5.007.700 đồng; tổng số tiền trả lãi cho Ngân hàng cho khoản nợ 1.000.000.000 đồng còn lại là 25.766.800 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng là do anh L vay của bà H 670.000.000 đồng, còn 330.000.000 đồng vay của bà H4 tại quán cà phê H5 ngày 23/4/2021 giao cho vợ chồng bà H4, ông Đ để giao đủ tiền mua bán đất với vợ chồng bà H4. Sau khi giao đủ tiền bán đất cho vợ chồng bà H4, ông Đ anh L yêu cầu làm giấy đất cho vợ chồng anh N2, chị L1.

Sau khi mua đất, anh đã làm hàng rào quanh đất với chi phí 150.000.000 đồng, đổ 30 xe đất (mỗi xe khoảng 10 m³) và trồng cây lâu năm như xoài, măng cầu, làm chuồng gà..... Khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ, bà H4 đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) Huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Trước khi chuyển nhượng cho anh, ông Đ, bà H4 đã chuyển nhượng cho bà Đ1 01 phần thửa đất 405 ở phía sau diện tích khoảng 262,2 m² nhưng chưa tách giấy.

Khi mua đất, anh và ông Đ, bà H4 chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó anh nhờ em rể là Nguyễn Minh N2 và em gái Nguyễn Thị L1 đứng tên dùm với mục đích để anh N2, chị L1 vay tiền Ngân hàng. Cụ thể: Ngày 23/4/2021, anh có gặp bà H4, ông Đ nhờ làm lại hợp đồng đặt cọc thay đổi tên bên mua là anh Nguyễn Minh N2. Bà H4, ông Đ đồng ý làm lại giấy đặt cọc theo yêu cầu của anh. Giấy đặt cọc mua đất giữa anh và bà H4, ông Đ trước đó đã bị anh N2 xé bỏ. Sau đó chính anh dẫn anh N2, chị L1 lên xã và

Văn phòng Đ chi nhánh Huyện D để làm thủ tục cho anh N2, chị L1 được đứng tên trên GCNQSDĐ (cập nhật trang tư của GCNQSDĐ). Sau đó, anh N2, chị L1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng bà H, ông H1 với giá 2.800.000.000 đồng. Khi biết sự việc, anh có gặp bà H nói chuyện, bà H yêu cầu anh chuộc lại đất với giá 2.800.000.000 đồng, anh không đồng ý.

Nay, anh khởi kiện yêu cầu hủy phần cập nhật tên Nguyễn Minh N2 và Nguyễn Thị L1 ngày 06/5/2021 trong GCNQSDĐ của bà H4, ông Đ số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011 và hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông H1, bà H số CS 05746 ngày 11/6/2021. Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H4 với anh và buộc anh N2, chị L1, bà H trả lại đất cho anh sử dụng.

Đối với phần đất bà Đ1 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H4 diện tích 262,2 m², anh đồng ý tách phần đất này cho bà Đ1, vì đất này nằm chung thửa với đất của anh.

Anh Nguyễn Minh S1 (đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Minh N2, Nguyễn Thị L1) trình bày:

Phần đất tranh chấp ban đầu là anh L nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H4 với giá 2.250.000.000 đồng, anh L đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng, còn nợ lại 1.250.000.000 đồng, do không có khả năng thanh toán nên anh L vay thêm chị L1 250.000.000 đồng để trả cho bà H4, sau đó anh L thỏa thuận với anh N2 để anh N2, chị L1 mua lại phần đất này, cụ thể ngày 23/4/2021, tại nhà chị Lê Thị H5, anh L yêu cầu bà H4, ông Đ làm lại hợp đồng đặt cọc tên anh Nghĩa L2 người mua đất, sau khi làm lại xong hợp đồng đặt cọc hai bên đã hủy bỏ giấy đặt cọc trước đó. Số tiền còn lại anh N2 đã thanh toán tiếp cho bà H4, ông Đ bằng tiền mặt. Ngày 29/4/2021, anh N2 và bà H4, ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh Huyện D cập nhật sang tên anh N2 ngày 06/5/2021. Sau khi mua đất xong thì anh L đến làm hàng rào quanh đất, làm chuồng gà và trồng cây lâu năm, anh N2 không biết việc này do anh N2, chị L1 ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/5/2021, anh N2, chị L1 chuyển nhượng đất này cho bà H, ông H1 với giá 2.800.000.00 đồng, bà H đã trả đủ tiền. Hiện đất này bà H đang quản lý. Chị L1, anh N2 nhận chuyển nhượng đất này là hợp pháp. Không có chuyện anh N2, chị L1 đứng tên đất này dù anh L, số tiền anh L trả trước cho bà H4 1.250.000.000 đồng trước đó anh L nợ chị L1 01 tỷ đồng sau đó vay thêm 250.000.000 đồng nên chị L1 cản trở.

Nay anh N2, chị L1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L, chị T và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L1, anh N2 với bà H là hợp pháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H3 thống nhất trình bày:

Ngày 20/5/2021, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn H1 (đã chết ngày 14/12/2021) có nhận chuyển nhượng của anh N2, chị L1 thửa 430, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.275 m², việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CS 05746 ngày 11/6/2021. Bà H, ông H1 có 02 người con gồm: anh Nguyễn Văn H3, chị Nguyễn Thị Kim H2.

Nay bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu anh L tháo dỡ chuồng gà, thu dọn cây lâu năm đi nơi khác, trả đất cho bà H.

Ngày 28/02/2024 anh H3 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận cho anh được quyền sử dụng phần đất, do ngày 09/11/2021 ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H đã tặng cho anh phần đất này.

Đối với phần đất bà Đ1 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H4 diện tích 262,2 m², anh H3 đồng ý tách phần đất này cho bà Đ1, vì đất này nằm chung thửa với đất của bà H.

Bà Hồ Thị H4, ông Lê Văn Đ thống nhất trình bày:

Anh L với gia đình ông, bà là láng giềng, nhà anh L ở gần nhà bà. Ngày 03/02/2021, ông bà có chuyển nhượng diện tích 1.186 m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D cho anh L giá 2.250.000.000 đồng. Anh L đặt cọc 01 tỷ đồng hình thức chuyển khoản và hẹn 06 tháng trả tiếp 1.250.000.000 đồng, đồng ý trả thêm tiền lãi chậm trả và có trả số tiền lãi qua chuyển khoản, sau đó anh L có trả thêm 250.000.000 đồng, còn nợ lại 01 tỷ đồng. Đến ngày 23/4/2021, anh L đến nhà ông, bà nói là nhờ anh N2 đứng tên giấy đất này dùm và kêu bà làm lại giấy đặt cọc tên người mua là anh N2 (lúc anh L nói không có mặt chị L1, anh N2). Bà H4 đồng ý và thực hiện làm lại giấy đặt cọc tại quán cà phê của chị H5. Do bà sợ “*có 01 miếng đất mà bán cho 02 người*” nên bà kêu anh L đưa giấy đặt cọc bà ký với anh L (ngày 03/02/2021) trước đó ra và không nhớ ai là người xé bỏ giấy này tại quán. Từ lúc này trở về sau thì anh Nghĩa L2 người trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại, trả bằng tiền mặt làm hai lần; trong ngày 23/4/2021 anh N2 trả số tiền 670.000.000 đồng và 20 ngày sau anh N2 trả thêm 330.000.000 đồng cũng bằng tiền mặt. Còn việc anh L và anh N2 thỏa thuận gì thì bà không biết. Từ khi làm hợp đồng qua tên anh N2 xong bà không thấy anh L làm gì trên đất này cả, còn trước đó thì anh L có làm hàng rào kẽm gai, làm chuồng nuôi gà, trồng cây ăn trái... Trước khi chuyển nhượng đất này cho anh L thì trong thửa đất này bà có chuyển nhượng một phần (hậu cuối) cho bà Đ1 diện tích khoảng 262,2 m² chưa làm thủ tục tách thửa.

Tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2021, bà Nguyễn Thị Đ1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) và lời khai tại Tòa án, bà Đ1 trình bày:

Ngày 30/6/2016, vợ chồng ông Đ, bà H4 có chuyển nhượng cho bà một phần đất trong thửa 405, tờ bản đồ số 13 (hậu cuối) chiều ngang 15,2 m x dài 15 m diện tích 262,2 m², giá 70.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, bà đã nhận đất và sử dụng từ năm 2016 đến nay nhưng bà H4, ông Đ chưa tách giấy cho bà, do đất này chung thửa với đất anh L đang tranh chấp.

Nay bà yêu cầu vợ chồng bà H4, ông Đ phải làm thủ tục sang tên phần đất diện tích 262,2 m² nêu trên cho bà.

Đại diện cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T (bà Ngô Thị Kiều T2) trình bày:

Ngày 06/7/2011, bà Hồ Thị H4, ông Lê Văn Đ được UBND Huyện D cấp GCNQSDĐ số CH 00925 tại thửa 405, tờ bản đồ số 13, diện tích 1186 m². Ngày 29/4/2021, bà H4, ông Đ đăng ký biến động thửa 405 tờ bản đồ số 13 (bản đồ 2000) sang bản đồ chính quy 2010 thành thửa 430, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.275 m². Cùng ngày, bà H4, ông Đ chuyển nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 do đất tại thời điểm không tranh chấp nên Văn phòng đăng ký cập nhật tại trang 4 của GCNQSDĐ và giao trả theo quy định. Ngày 20/5/2021, anh N2, chị L1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 430, tờ

bản đồ số 31, diện tích 1.275 m² cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H, UBND xã P đất không tranh chấp. Ngày 11/6/2021, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ. Căn cứ các Điều 98, 99, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 của Nghị Định 43/2014/NĐ-CP việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Thu H của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ2 trình bày:* Giao dịch chuyển nhượng đất ngày 03/02/2021 giữa bà H4, ông Đ với anh L là có thật, hai bên đã tiến hành thanh toán nhiều đợt, tổng số tiền anh L trả cho bà H4 1.250.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán. Do chị L1 nói “*nếu chị L1 đứng tên đất này thì sẽ vay Ngân hàng được nhiều tiền hơn anh L*” nên anh L tin nhờ chị L1 (em gái ruột) đứng tên và nhờ bà H4 làm giấy sang tên chị L1, anh N2. Sau khi phát hiện chị L1, anh N2 bán đất này cho bà H thì anh L có đơn ngăn chặn gửi UBND xã P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện D nhưng không được giải quyết. Ông T3 là người làm chứng xác nhận chính anh L là người mua đất này. Anh L là người trả tiền cho bà H4 1.250.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán sau đó trả thêm 1.000.000.000 đồng bằng tiền mặt, nguồn tiền do vay của bà H 670.000.000 đồng và bà H4 330.000.000 đồng. Bà H biết đất này không phải của anh N2, chị L1 nhưng vẫn mua. Anh L đã nộp đơn ngăn chặn tại cơ quan có thẩm quyền nhưng không được giải quyết.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định anh L là người mua đất này, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H4 với anh N2, chị L1 là giả tạo, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N2, chị L1 với ông H1, bà H là vi phạm pháp luật (do đất đang tranh chấp) nên phải bị hủy bỏ. Từ đó, GCNQSDĐ số BD9 số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND Huyện D cấp ngày 06/7/2011 phân cấp nhật sang tên Nguyễn Minh N2 và Nguyễn Thị L1 ngày 06/5/2021 anh L yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ số CS 05746 ngày 11/6/2021 do Sở T cấp cho bà H, ông H1 vi phạm pháp luật anh L yêu cầu hủy bỏ. Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ, bà H4 với anh L; buộc bị đơn và bà H trả lại đất cho anh L, chị T sử dụng.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Minh S1 trình bày:*

Đất này do anh N2, chị L1 mua của bà H4, ông Đ, trước đó anh L mua nhưng không có khả năng thanh toán tiếp theo, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại do anh N2 trực tiếp trả cho bà H4, ông Đ phù hợp lời khai của bà H4, chị H5. Số tiền anh L trả cho bà H4 1.250.000.000 đồng trước đó do anh L nợ chị L1 nên chị L1 cản trở. Anh L không có chứng cứ gì chứng minh nhờ anh N2, chị L1 đứng tên dùm đất này. Anh L chính là người xé bỏ giấy đặt cọc ngày 03/02/2021 coi như anh đã từ bỏ việc giao dịch với bà H4, tạo điều kiện để anh N2, chị L1 mua đất này của bà H4 và cũng chính anh L là người dẫn anh N2 lên xã P và V

đăng ký đất đai chi nhánh huyện D làm thủ tục điều chỉnh trang tư GCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ, bà H4 là hợp pháp (có hợp đồng) việc điều chỉnh GCNQSDĐ cập nhật sang tên anh N2, chị L1 là phù hợp quy định của pháp luật nên yêu cầu của anh L, chị T hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh ông Đ, bà H4 với anh N2, chị L1 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ là không có căn cứ. Việc chuyển nhượng đất giữa anh N2, chị L1 với bà H, ông H1 là đúng quy định của pháp luật, bà H nhận chuyển nhượng ngay tình và được cấp GCNQSDĐ nên yêu cầu của anh L, chị T hủy GCNQSDĐ cấp cho ông H1, bà H là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh L phải tự di dời hàng rào, cây lâu năm và tài sản trên đất đi nơi khác trả đất cho bà H sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4 với anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 ngày 29/4/2021 đối với phần đất diện tích 1.275 m² thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, yêu cầu bị đơn trả lại đất và yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Nguyễn Minh N2 và Nguyễn Thị L1 ngày 06/5/2021 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD726240 số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011 (ông Đ, bà H4 đứng tên).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 657898, số vào sổ cấp GCN: CS05746 ngày 11/6/2021 diện tích 1.275 m² thửa 430, tờ bản đồ số 31, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Buộc anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T số tiền 1.662.836.800 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành hết số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị Thu H và chị Nguyễn Thị Kim H2 về việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Anh Nguyễn Văn H3 được quyền sử dụng phần đất diện tích 893,5 m² (trong đó 164 m² đất ở 729,5 m² đất cây lâu năm) trong thửa 430, tờ bản đồ số 31 (có sơ đồ kèm theo), được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm 01

chuồng gà diện tích 25 m², hàng rào lưới B 40 diện tích 264,18 m², móng rào diện tích 4,92 m², trụ bồn nước 6,8 m², 01 giếng khoang, 01 trụ điện bê tông cao 08 m; 01 cây xoài, 01 cây sầu riêng, 02 cây mít, 01 cây chôm chôm (tất cả mới trồng 01 năm), 01 cây bằng lăng đường kính 20 cm.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4, anh Nguyễn Văn H3.

5.1. Công nhận bà Nguyễn Thị Đ1 được quyền sử dụng diện tích đất 262,2 m² (cây lâu năm) trong một phần thửa 430, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

- Đông giáp thửa 203 dài 14,8 m;
- Tây giáp đất bà H 16 m;
- Nam giáp thửa đất 224 dài 14,87 m;
- Bắc giáp thửa đất 429 dài 14,59 m.

5.2. Buộc anh Nguyễn Văn H3 phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 262,2 m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Anh Nguyễn Văn H3 sau khi chuyển quyền cho bà Đ1 được sử dụng diện tích còn lại là 893,5 m² trong thửa 430, tờ bản đồ số 31, có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự căn cứ quyết định của bản án này yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 23/7/2024, nguyên đơn - anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm

** Nguyên đơn - anh Nguyễn Hữu L có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cùng trình bày:*

- Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, cụ thể chưa đưa công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng để vào tham gia tố tụng. Giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm này chênh nhiều so với giá đất cũ năm 2021 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá lại là không đảm bảo quyền lợi của anh L.

- Về nội dung: anh L có giấy tờ chứng minh việc chuyển tiền mua tài sản thông qua hợp đồng đặt cọc 01 tỷ đồng, 250 triệu tiền mặt và số tiền khoảng 25 triệu dùng để trả lãi ngân hàng. Việc hủy hợp đồng đặt cọc là do anh L đã nhờ

vợ chồng anh N2, chị L1 đứng tên hộ, mục đích để thuận tiện cho việc vay tiền thế chấp ở ngân hàng. Quá trình sử dụng đất, anh L vẫn sử dụng từ khi mua đất cho đến nay. Mặt khác, cùng 01 diện tích nhưng đất này bà H4 đã bán cho nhiều người (anh L và vợ chồng anh N2, chị L1) là không đúng. Hơn nữa, những người liên quan đến việc mua lại mảnh đất này đã biết đất có tranh chấp thể hiện qua giấy biên nhận đơn khiếu nại của anh L do UBND xã P cấp nhưng vẫn chuyển nhượng nên không phải là người thứ 03 ngay tình. Ngoài ra, vợ chồng anh N2, chị L1 và bà H4 có dấu hiệu lập hợp đồng giả tạo để trốn tránh thuế khi trong hợp đồng đóng thuế chỉ có 100 triệu nhưng các bên lại khai đất chuyển nhượng với giá 2,8 tỷ và phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là không phù hợp với diện tích tách thửa theo quy định. Từ các căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh L, chị T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của bà Đ1, bà H, ông H6.

** Bị đơn - anh Nguyễn Minh N2 và chị Nguyễn Thị L1 có người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Anh L đã chấm dứt quyền lợi của mình khi đã tự tay xé hợp đồng cọc, đồng thời cũng chính anh L là người đề nghị với bà H4 hủy hợp đồng cọc này để anh N2, chị L1 là người đứng tên đất. Việc mua bán và cấp GCNQSDĐ của anh N2, chị L1 đã được thực hiện theo quy định pháp luật và có văn bản của Sở tài nguyên đã khẳng định về vấn đề này. Đối với nghĩa vụ thuế, anh N2, chị L1 đã khai đúng quy định và cơ quan thuế đã thu đủ đối với giao dịch này. Việc ông L cho rằng nhờ anh N2, chị L1 đứng tên giùm nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của anh L, chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, thư ký, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định. Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T nằm trong hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ, nên bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T có đơn kháng cáo trong hạn luật định, là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

Phần đất các đương sự tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 1.155,7 m² giảm 119,3 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) được cấp cho bà H, ông H1, trong đó, bà Đ1 đang sử dụng 262,2 m² (đã rào đất). Bà H sử dụng diện tích 893,5 m². Trên đất anh L có xây dựng 01 chuồng gà diện tích 25 m², hàng rào lưới B 40 diện tích 264,18 m², móng rào diện tích 4,92 m², trụ bồn nước 6,8 m², trồng cây lâu năm...

Xét yêu cầu kháng cáo của anh L thấy rằng:

Ngày 03/02/2021, anh L có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4 phần đất diện tích 1.186 m² thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31 diện tích 1.275 m²), với giá tiền chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, anh L chuyển khoản cho bà H4 tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng, sau đó trả thêm 250.000.000 đồng, còn nợ lại bà H4 01 tỷ đồng, hàng tháng anh L chuyển trả tiền lãi của số tiền 01 tỷ lại, tổng cộng là 25.766.800 đồng. Ngày 23/4/2021, anh L gặp bà H4, ông Đ đề nghị làm lại giấy đặt cọc để tên anh Nguyễn Minh Nghĩa L2 người mua đất này. Bà H4, ông Đ đồng ý làm lại giấy hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của anh L. Sau đó, anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với bà H4, ông Đ theo quy định của pháp luật và chuyển nhượng cho bà H, ông H1. Anh L cho rằng đất này “*anh nhờ anh N2 đứng tên dùm*”, anh N2 không thừa nhận cho rằng do “*anh L không có khả năng trả tiền mua đất nên giao lại cho vợ chồng anh mua*”. Như vậy, anh L không có chứng cứ chứng minh đất này anh L nhờ anh N2 đứng tên dùm để vay vốn ngân hàng, anh N2, chị L1 cũng không xác nhận lời trình bày của anh L về nội dung này. Anh L cũng không có chứng cứ chứng minh việc trả số tiền 01 tỷ đồng còn lại cho bà H4, ông Đ sau khi làm lại hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021. Trong khi đó, bà H4 trình bày “*sau khi làm lại Hợp đồng đặt cọc thì số tiền 01 tỷ đồng còn lại do anh N2 trực tiếp trả cho bà bằng tiền mặt*”, phù hợp với lời khai của chị Lê Thị H5 (bút lục 146) về việc anh N2 đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà H4.

Anh N2, chị L1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất ngày 29/4/2021 và được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật tên anh N2, chị L1 vào GCNQSDĐ là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Nghị Định 43 của Chính phủ. Việc anh N2, chị L1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cấp GCNQSDĐ xuất phát từ việc anh L đề nghị với bà H4 và là người hỗ trợ làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L, chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4, ông Đ với anh N2, chị L1 ngày 29/4/2021 và yêu cầu anh N2, chị L1 trả lại đối với phần đất diện tích 1.275m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D là phù hợp với các tài liệu chứng cứ về việc chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên. Do vậy, yêu cầu của anh L, chị T về hủy phần cập nhật tên Nguyễn Minh N2 và Nguyễn Thị L1 ngày 06/5/2021 trong GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011 cho ông Đ, bà H4 là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số DC 657898, số vào sổ cấp GCN: CS05746 ngày 11/6/2021 diện tích 1.275 m² thửa 430, tờ bản đồ số 31, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H, thấy rằng, đất này anh N2 và chị L1 được cấp GCNQSDĐ nên có đầy đủ quyền của người sử dụng đất, bà H, ông H1 nhận chuyển nhượng từ anh N2, chị L1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2021, phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu này của anh L, chị T không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tài sản trên đất: sau khi nhận chuyển nhượng đất ngày 03/02/2021 anh L có làm hàng rào, xây chuồng gà và trồng cây lâu năm trên đất trước khi giao đất này cho anh N2. Tại phiên tòa anh S1 trình bày khi chuyển nhượng cho bà H, ông H1 thì chuyển nhượng luôn tài sản trên đất và đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho anh L, chị T theo giá Hội đồng định giá đã định là 81.515.000 đồng (làm tròn) nên ghi nhận.

Số tiền 1.250.000.000 đồng anh L trả trước cho bà H4, ông Đ, anh N2, chị L1 cho rằng là tiền anh L mượn nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà H4, ông Đ trình bày anh L đã trả cho bà H4, ông Đ số tiền 1.250.000.000 đồng và 25.766.800 đồng tiền lãi do đó cần buộc anh N2, chị L1 trả lại cho anh L, chị T số tiền này. Ông N2, bà L1 chuyển nhượng cho bà H, ông H1 quyền sử dụng đất với giá là 2.800.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh N2, chị L1 còn phải trả cho anh L, chị T số tiền chênh lệch mua bán đất là 305.555.000 đồng, tổng cộng là 1.662.836.800 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm đồng) là đã bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho ông N2, bà L1 nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn về việc định giá lại quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Đối với yêu cầu độc lập của anh H3 thấy rằng: Việc chuyển nhượng giữa anh N2, chị L1 với bà H, ông H1 là hợp pháp, ngày 09/11/2021 ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H đã tặng cho anh H3 phần đất này, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H3 là phù hợp.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đ1 thấy rằng: Ngày 30/6/2016, vợ chồng ông Đ, bà H4 có chuyển nhượng cho bà Đ1 một phần đất diện tích 262,2 m² trong thửa 405, tờ bản đồ số 13 (hậu cuối) (chiều ngang 15,2 m x chiều dài 15 m), giá 70.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho bà H4, ông Đ, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, bà đã nhận đất và sử dụng từ năm 2016 đến nay nhưng bà H4, ông Đ chưa tách giấy cho bà, do đất này chung thửa với đất anh L tranh chấp. Điều này được bà H4, ông Đ, anh L, chị T, anh N2, chị L1, bà H, chị H2, anh H3 thừa nhận và tất cả đều đồng ý tách phần đất diện tích 262,2 m² nêu trên cho bà Đ1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bà Đ1 được quyền sử dụng diện tích đất 262,2 m² trong một phần thửa 405 tờ bản đồ số 13 và buộc anh H3 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 262,2 m² trong thửa 405 tờ bản đồ số 13 cho bà Đ1 là có căn cứ.

Như vậy, anh L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hữu L và chị Huỳnh Thị Hồng T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4 với anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 ngày 29/4/2021 đối với phần đất diện tích 1.275 m² thửa 405, tờ bản đồ số 13 (tương ứng với thửa 430, tờ bản đồ số 31), tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, yêu

cầu bị đơn trả lại đất và yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên Nguyễn Minh N2 và Nguyễn Thị L1 ngày 06/5/2021 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD726240 số vào sổ cấp GCN: CH00925 do UBND huyện D cấp ngày 06/7/2011 (ông Đ, bà H4 đứng tên).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 657898, số vào sổ cấp GCN: CS05746 ngày 11/6/2021 diện tích 1.275 m² thửa 430, tờ bản đồ số 31, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Buộc anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T số tiền 1.662.836.800 đồng (một tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành hết số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị Thu H và chị Nguyễn Thị Kim H2 về việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Anh Nguyễn Văn H3 được quyền sử dụng phần đất diện tích 893,5 m² (trong đó 164 m² đất ở 729,5 m² đất cây lâu năm) trong thửa 430, tờ bản đồ số 31 (có sơ đồ kèm theo), được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 chuồng gà diện tích 25 m², hàng rào lưới B 40 diện tích 264,18 m², móng rào diện tích 4,92 m², trụ bồn nước 6,8 m², 01 giếng khoang, 01 trụ điện bê tông cao 08 m; 01 cây xoài, 01 cây sầu riêng, 02 cây mít, 01 cây chôm chôm (tất cả mới trồng 01 năm), 01 cây bằng lăng đường kính 20 cm.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với ông Lê Văn Đ, bà Hồ Thị H4, anh Nguyễn Văn H3.

5.1. Công nhận bà Nguyễn Thị Đ1 được quyền sử dụng diện tích đất 262,2 m² (cây lâu năm) trong một phần thửa 430, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

- Đông giáp thửa 203 dài 14,8 m;
- Tây giáp đất bà H 16 m;
- Nam giáp thửa đất 224 dài 14,87 m;
- Bắc giáp thửa đất 429 dài 14,59 m.

5.2. Buộc anh Nguyễn Văn H3 phải có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 262,2 m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Đ1 đứng tên

sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Anh Nguyễn Văn H3 sau khi chuyển quyền cho bà Đ1 được sử dụng diện tích còn lại là 893,5 m² trong thửa 430, tờ bản đồ số 31, có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự căn cứ quyết định của bản án này yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000092 ngày 05/01/2022 và Biên lai thu tiền số 0016541 ngày 28/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, hoàn trả cho anh L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Anh Nguyễn Minh N2, chị Nguyễn Thị L1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho anh L, chị T là 61.885.000 đồng (sáu mươi một triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn H3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000242 ngày 28/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0011994 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh L, chị T đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0000297 ngày 23/7/2024 và Biên lai thu tiền số 0000944 ngày 16/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Về chi phí tố tụng khác: anh Nguyễn Hữu L, chị Huỳnh Thị Hồng T phải chịu số tiền 38.500.000 đồng về khoản chi phí đo đạc, định giá tài sản, ghi nhận đã thanh toán xong.

9. Trường hợp bản án, quyết định 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 kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Duyên Cao Văn Tám

Bùi Thị Thu

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- VKSND tỉnh Tây Ninh; (1)
- TAND tỉnh Tây Ninh; (1)
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (6)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6) - 17b

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

Bùi Thị Thu