

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 167/2025/DS-PT

Ngày: 31-3-2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”.

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 Lê Hữu Chiến

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thu Trang;

Ông Nguyễn Văn Nam.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST, ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Bích T; sinh năm 1988; trú tại: Số A, hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Anh Bùi Xuân Đ, sinh năm 1992; trú tại: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Xuân Đ là anh Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1992, trú tại số A ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền lập ngày 08-01-2025), vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Lê Duy Q, sinh năm 1997; trú tại: Tổ I, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Duy Q là: anh Trần Giang N, sinh năm 1984; trú tại: Số D đường N, tổ F, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (theo Giấy ủy quyền lập ngày 18-10-2024); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Duy Q là luật sư ông Nguyễn Hồng H công tác tại Công ty L – Đoàn luật sư H1; vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Bích T – nguyên đơn, anh Bùi Xuân Đ – bị đơn và anh Lê Quốc D – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 10 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền để phục vụ mục đích cá nhân, chị T lên google tìm và được biết anh Bùi Xuân Đ cho vay tiền. Sau khi vay tiền anh Đ dùng nhiều thủ đoạn cho vay nặng lãi và đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm về tội “Cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” xong.

Kết luận điều tra của Công an thành phố T, Cáo trạng của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh kết luận: Số tiền chị T vay của anh Đ trả cho anh Thi Quốc T2 và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 1.120.000.000 đồng; tiền mượn làm nhà 60.000.000 đồng và tiền mượn đóng lãi cho anh T2 tháng 12/2022 số tiền 20.000.000 đồng. Đây là số tiền dân sự không được giải quyết trong vụ án hình sự. Đối với số tiền 60.000.000 đồng và 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận không tính lãi số tiền này.

Chị T đã trả cho anh Đ tiền lãi của tháng 02-2023 (2.120.000.000 đồng x 7%) số tiền 147.000.000 đồng. Số tiền này không được tính là tiền thu lợi bất chính, vì vậy anh Đ có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền 147.000.0000 đồng.

Anh Đ đã làm dịch vụ nhanh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Đ và sau đó lần 02 là anh Lê Duy Q với số tiền 63.000.000 đồng nhưng đây là hành vi trái pháp luật nên anh Đ phải có nghĩa vụ trả lại chị T số tiền này.

Tổng cộng chị có nghĩa vụ trả cho anh Đ số tiền 990.000.000 đồng.

Chị yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Đ vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh Q vô hiệu. Trả lại nhà và đất cho chị theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Bùi Xuân Đ trình bày:

Vụ án cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự là của cha mẹ chị T, còn của chị T là anh Đ mua phần tiền vay của chị T đối với ông T3. Mua số tiền vay của ông T3 là số tiền 2.120.000.000 đồng.

Số tiền đóng lãi 145.000.000 đồng là do chị T tự nguyện đóng lãi, anh Đ thừa N1 có nhận số tiền này. Số tiền 63.000.000 đồng là tiền nhờ dịch vụ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhanh. Anh không đồng ý trả lại chị T.

Đối với việc anh đã chuyển nhượng nhà và đất với anh Lê Duy Q mua bán căn nhà này với giá 3.500.000.000 đồng. Anh đã nhận của anh Q số tiền 2.500.000.000 đồng đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng, anh Q chưa giao.

Anh Đ không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị T, yêu cầu chị T bàn giao nhà và đất để anh giao lại cho anh Lê Duy Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy Q và người đại diện theo ủy quyền của anh Q là anh Trần Giang N trình bày:

Anh Lê Quy Q1 nhận chuyển nhượng nhà đất từ anh Bùi Xuân Đ, diện tích đất 320m², thửa đất số 503; tờ bản đồ số 14. Đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Duy Q đứng tên, hiện do anh Q đang cất giữ.

Giá chuyển nhượng nhà đất trên là 3.500.000.000 đồng, đã giao cho anh Đ số tiền 2.500.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng chưa giao.

Anh Q không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên, vì anh Q mua nhà và đất ngay tình từ anh Đ. Nếu trong trường hợp Tòa án Tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì anh Q yêu cầu bồi thường số tiền gấp đôi là 5.000.000.000 đồng.

Anh Q yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao nhà đất, anh Q đồng ý trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Trường hợp anh Đ muốn mua lại thì phải mua với giá 5.000.000.000 đồng. Anh Q rút yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.500.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST, ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa chị Nguyễn Thị Bích T và anh Bùi Xuân Đ được Văn phòng C, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-01-2023 đối với diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa

lạc tại số A hẻm A đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Xuân Đ và anh Lê Duy Q được Văn phòng C1, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-3-2023 đối với diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Bích T được quyền sử dụng và đăng ký đứng tên đối với phần đất có diện tích 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án này xem xét thu hồi, hủy bỏ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho anh Bùi Xuân Đ số tiền 1.436.827.733 đồng (trong đó vốn gốc 1.137.000.000 đồng và tiền lãi là 299.827.733 đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Duy Q đối với anh Bùi Xuân Đ.

Buộc anh Bùi Xuân Đ có nghĩa vụ trả cho anh Lê Duy Q số tiền 2.500.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập đối với anh Q yêu cầu anh Đ bồi thường số tiền 2.500.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, chị Nguyễn Thị Bích T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không tính tiền lãi trên tiền nợ 1.137.000.000 đồng.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, anh Bùi Xuân Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc chị T trả cho anh Đ số tiền là 2.120.000.000 đồng.

Ngày 28 tháng 12 năm 2025, anh Lê Duy Q kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh Bùi Xuân Đ và Lê Duy Q là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Bích T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Xuân Đ là anh Nguyễn Hồng T1; đại diện theo ủy quyền của anh Lê Duy Q là anh Trần Giang N, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q là ông Nguyễn Hồng H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Xuân Đ và anh Lê Duy Q.

- Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm chị Nguyễn Thị Bích T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tính tiền lãi trên tiền nợ gốc 1.137.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T trả tiền vốn gốc và tiền lãi vay theo quy định pháp luật là có căn cứ, chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T, bị đơn anh Bùi Xuân Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy Q làm đơn kháng cáo, kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh Bùi Xuân Đ là anh Nguyễn Hồng T1; đại diện theo ủy quyền của anh Lê Duy Q là anh Trần Giang N, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q là ông Nguyễn Hồng H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Xuân Đ và anh Lê Duy Q.

[2] Về nội dung:

Chị Nguyễn Thị Bích T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Bùi Xuân Đ được Văn phòng C, quyển số

01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-01-2023 đối với diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh Bùi Xuân Đ chuyển nhượng cho anh Lê Duy Q được Văn phòng C1, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-3-2023 diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Anh Bùi Xuân Đ không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị T vô hiệu, yêu cầu chị T bàn giao nhà và đất để anh giao lại cho anh Lê Duy Q, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị T vô hiệu thì yêu cầu chị T trả cho anh số tiền 2.120.000.000 đồng.

Anh Lê Duy Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh Bùi Xuân Đ và anh là có hiệu lực, vì anh là người mua ngay tình.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của chị T thấy rằng: Trong năm 2022, chị T nhiều lần vay tiền của anh Đ. Ngày 26/12/2024 chị T vay của anh Đ số tiền 1.120.000.000 đồng để trả cho ông T2 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T đứng tên thế chấp cho ông T2 trước đây. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T đứng tên về thì anh Đ yêu cầu chị T làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh đứng tên để đảm bảo các khoản tiền mà chị T đã vay. Trên thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ thì anh Đ vẫn thu tiền lãi đối với tiền vay của chị T, anh Đ có quay clip gửi chị T và cam kết không chuyển nhượng đất qua người thứ ba và thừa nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ là hình thức nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh Đ là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh Lê Duy Q thấy rằng: Anh Đ cho rằng chị T vi phạm cam kết trong hạn 03 tháng (từ ngày 26/12/2022 đến 26/3/2023) trả tiền, nhưng không trả tiền nên anh được quyền sang nhượng nhà đất. Chị T xác nhận giấy cam kết trên do chị viết theo yêu cầu của anh Đ và trong thời hạn trên chị nhiều lần yêu cầu anh Đ cho chị trả tiền vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng anh Đ không đồng ý mà tiếp tục tính lãi suất rất cao buộc chị trả nên chưa đến hết ngày như thỏa thuận là 26/3/2023, ngày 23/3/2023 chị làm đơn tố cáo anh Đ gửi cơ quan công an. Xét thấy lời khai của chị T là có căn cứ và phù hợp với kết quả mà cơ quan điều tra đã thu thập được.

Anh Lê Duy Q cho rằng anh sang nhượng nhà đất là ngay tình nên yêu cầu được công nhận. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh Quốc lập ngày 31/3/2023 được Văn phòng C1 chứng thực cùng ngày đối với diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14 với giá 500.000.000 đồng. Thấy rằng trên diện tích đất còn có căn nhà cấp 4 chị T mới xây trên đất nhưng không được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng; giá trị thực tế nhà và đất là 3.145.635.000 đồng cao hơn gấp nhiều lần so với giá trị ghi trong hợp đồng. Nhà đất từ trước đến nay chị T quản lý, sử dụng anh Q biết nhưng không gặp hoặc thỏa thuận gì đối với chị T, anh Q chưa được anh Đ giao nhà. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng anh Q mua nhà đất ngay tình, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và anh Đ vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T trả cho anh Đại số tiền vay còn nợ là 1.137.000.000 đồng và tiền lãi là 299.872.733 đồng, tổng cộng là 1.436.827.733 đồng.

[5] Chị Nguyễn Thị Bích T kháng cáo yêu cầu không tính tiền lãi trên tiền nợ gốc 1.137.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của chị T thấy rằng: Số tiền anh Đ cho chị T vay với lãi suất cao đã được xem xét giải quyết ở vụ án hình sự, riêng số tiền anh Đ cho chị T vay mà cơ quan điều không xem xét, xử lý mà cho rằng đây là giao dịch dân sự được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết trong vụ án. Do anh Đ có yêu cầu tính lãi suất và được Hội đồng xét xử chấp nhận tính lãi suất theo quy định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Xuân Đ và anh Lê Duy Q.

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bích T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST, ngày 27/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117; 124; 131; 463; 466; 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Bích T về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 16, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-01-2023 giữa chị Nguyễn Thị Bích T chuyển nhượng cho anh Bùi Xuân Đ của văn phòng C diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 570, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-3-2023 giữa anh Bùi Xuân Đ chuyển nhượng cho anh Lê Duy Q của văn phòng C1 diện tích đất 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Bích T được quyền sử dụng và đăng ký đứng tên đối với phần đất có diện tích 320 m²; thửa đất số 503, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại số nhà A hẻm A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án này xem xét thu hồi, hủy bỏ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ trả (thanh toán) cho anh Bùi Xuân Đ số tiền gốc 1.137.000.000 đồng và lãi 299.827.733 đồng. Tổng cộng gốc và lãi 1.436.827.733 (Một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi ba) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật,

nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Lê Duy Q đối với anh Bùi Xuân Đ.

Buộc anh Bùi Xuân Đ có nghĩa vụ trả (thanh toán) cho anh Lê Duy Q số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập đối với anh Q yêu cầu anh Đ bồi thường số tiền 2.500.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Bùi Xuân Đ có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Bích T số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm dân sự:

+ Chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu 55.105.000 (Năm mươi lăm triệu một trăm lẻ năm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền chị Nguyễn Thị Bích T đã nộp tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003407 ngày 11-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Chị Nguyễn Thị Bích T còn phải nộp số tiền 54.505.000 (Năm mươi bốn triệu năm trăm lẻ năm nghìn) đồng.

+ Anh Bùi Xuân Đ phải chịu 82.600.000 (T4 mươi hai triệu sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Lê Duy Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Q số tiền tạm ứng án phí 56.500.000 (Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003782 ngày 05-12-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Án phí phúc thẩm dân sự: Chị Nguyễn Thị Bích T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền chị Nguyễn Thị Bích T đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003897 ngày 02-01-2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. Bản án này 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Tp Tây Ninh;
- CCTHADS Tp Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Hữu Chiến