TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 442 /2026/DS-PT
Ngày: 31-3 -2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai.

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 Phùng Thị Cẩm Hồng;

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 341/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Vĩ T, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1977. Cùng cư trú: 130/25/1A, Lê Đình C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vĩnh Q, sinh năm 1983. Địa chỉ liên hệ: 1 N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 08/4/2024); có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1980 và bà Trần Thị M, sinh năm 1977. Cùng cư trú: 2024/1, đường tỉnh lộ 10, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1984. Nơi cư trú: A, đường A, tổ A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng H: Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Bà Hà Thúy H1, sinh năm 1959; nơi cư trú: số B, tầng C, lô A, chung cư N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.3. Ông Võ Văn Q1, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 1973.; nơi cư trú: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh;

3.4. Chị Hồ Ngọc Anh T3, sinh năm 2001,

3.5. Anh Hồ Anh K, sinh năm 2004,

3.6. Cháu Hồ Minh Đ, sinh năm 2009. Người đại diện hợp pháp cho cháu Đ: ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D. Cùng cư trú: 130/25/1A, Lê Đình C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.7. Thi hành án dân sự tỉnh T; trụ sở: Số B ĐT H, phường T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.8. Văn phòng C1. Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc M1; nơi cư trú: ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T; trụ sở: khối nhà cơ quan 3, khu trung tâm chính trị hành chính tỉnh Tây Ninh, số D, đường S, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D, ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M là nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D trình bày:

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh có nội dung như sau:

Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D đồng ý thống nhất liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M số tiền 700.000.000 đồng. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11264 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2013 tại Văn phòng C2 với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300m^2, thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D và ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 91984 số vào sổ cấp GCN: "CH" 00248 ngày 18/3/2014 do bà Trần Thị M đứng tên. Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích đất 300m^2, thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tất cả các phí, lệ phí, thuế liên quan đến

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D thì bên ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D tự nguyện chịu. Thời hạn trả tiền: 10 ngày sau khi ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D nhận được giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 300m^2, thửa đất 1682, tờ bản đồ số 09, toạ lạc ấp ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D. Ngoài ra, còn có nội dung nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí các bên phải chịu. Hiện tại, ông T và bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành số tiền 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Tuy nhiên, ông T1 và bà M không thực hiện nghĩa vụ theo như thỏa thuận là để cho ông T và bà D làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 và bà M chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Hà Thúy H1, bà Hà Thúy H1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng H, hiện tại bà Hồng H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Nay ông T và bà D yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển số 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thúy H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển số 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thúy H2 với bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang cho bà Hà Thúy H1, số giấy BS 91998 cấp ngày 18/3/2014 cho bà Trần Thị M.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Hồng H số giấy CN 067571 ngày 07/6/2018.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D và ông T bà D được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biến động đối với thửa đất nêu trên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đồng thời có văn bản trình bày ý kiến ngày 24/4/2025 cũng như văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, lý do là sự thoả thuận của các đương sự được công nhận theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 là thoả thuận trái pháp luật. Khi các bên tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng số 11264 thì hợp

đồng này đã được hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất (trước bạ, sang tên) theo đúng quy định tại Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015 và Khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bà Trần Thị M cũng đã được UBND Huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00248 ngày 18/03/2014. Do đó, chỉ có Toà án mới được quyền tuyên bố huỷ Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bằng một Bản án. Các bên đương sự không thể tự thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng và đề nghị UBND huyện Đ huỷ Giấy chứng nhận đã cấp như nội dung Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 ghi nhận. Việc Toà án nhân dân huyện Đức Hoà ghi nhận nội dung thoả thuận trái pháp luật này là sai. Chính điều này đã dẫn đến sự phức tạp trong việc giải quyết tranh chấp hiện nay.

Hiểu đúng ý chí thoả thuận của các bên thì đây chính là việc ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D sẽ mua lại thửa đất này từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M với giá là 700.000.000 đồng. Về mặt thủ tục tiếp theo thì ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M và ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D phải đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng này, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D sẽ đi đăng ký quyền sử dụng (trước bạ, sang tên) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D sẽ trả cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M số tiền là 700.000.000 đồng.

Phân tích này cho thấy, cho dù Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 còn hiệu lực đến thời điểm nào đi nữa nhưng khi ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M và ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D chưa đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất, chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất qua cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D, chưa giao nhận số tiền 700.000.000 đồng thì thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

Xét đến quá trình thực hiện thỏa thuận để thấy bên đương sự nào đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận. Thực hiện đúng ý chí thỏa thuận nêu trên, ngày 16/07/2014 (thời điểm sau khi ký Biên bản hoà giải thành nhưng chưa có Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự) các bên đã đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D. Ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 551649 ngày 25/06/2016. Nhưng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã không thanh toán số tiền 700.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M. Do đó, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã cố tình vi phạm nghiêm trọng thoả thuận.

Chính vì điều này, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu huỷ hợp

đồng chuyển nhượng đã ký, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D. Yêu cầu này đã được Toà án nhân dân huyện Đức Hoà, Toà án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận theo Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016.

Khi đó, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất và được hiện thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt theo đúng quy định của pháp luật. Đến thời điểm này, không thể vì có sự tồn tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 (chưa kể nội dung Quyết định này là trái pháp luật như phân tích ở trên) để tước đi hoặc hạn chế quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

Việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hoà thu số tiền 927.675.000 đồng của ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D vào ngày 02/05/2018 để thấy việc làm này cũng sai quy định pháp luật.

Cụ thể, Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 có ghi nhận: *"- Thời hạn trả tiền: 10 ngày sau khi ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D nhận được giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất là 300 m^2, tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp B, Đ, Đ, Long An cấp cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D."*

Như vậy, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng sau khi đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nghĩa là, các bên đã đến Phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng (đăng bộ, sang tên), ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới thi hành khoản tiền này. Hay nói cách khác, việc ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ duy nhất làm phát sinh nghĩa vụ thi hành số tiền 700.000.000 đồng.

Thời điểm ngày 02/05/2018 thì hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã bị huỷ bởi Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì hoàn toàn không có căn cứ nào để Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hoà thu số tiền thi hành án nêu trên.

Chính việc thu tiền thi hành án sai quy định này càng làm cho tranh chấp của các bên thêm phức tạp. Hiện nay, không thể dùng căn cứ này để cho rằng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã thi hành án xong thì được xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 (ấp B, xã Đ). Hơn 04 năm sau ngày ký thỏa thuận, khi căn cứ thi hành án không còn, khi giá đất tại khu vực tăng cao gấp nhiều so với trước đây thì ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D mới nộp tiền vào thi hành án với mục đích lấy lại đất. Điều này cho thấy ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D vì quyền lợi của mình mà xâm phạm quyền, lợi ích của người khác.

Việc chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 và từ bà Hà Thúy H1 sang cho bà Nguyễn Hồng H là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 (Ấp B, xã Đ), được hiện thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt theo đúng quy định của pháp luật.

Thời điểm ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M chuyển nhượng thửa đất cho bà Hà Thúy H1 là vào ngày 30/03/2018, thời điểm này ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D chưa nộp tiền vào Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hoà nên không thể cho rằng việc chuyển nhượng này là xâm phạm quyền lợi của ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D.

Thực tế trên thửa đất này có căn nhà cấp 4, sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M thì vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã giao nhà đất và chuyển đi nơi khác sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M không có nhu cầu ở nên chuyển nhượng lại cho bà Hà Thúy H1. Bà Hà Thúy H1 cũng không ở nên bỏ trống, căn nhà không có điện. Đến khoảng giữa năm 2018 vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D cố tình chiếm dụng lại nhà, đất và ở đó cho đến nay. Hiện nay, vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D vẫn sử dụng điện bằng cách đấu nối tạm vào trường mầm non đối diện nhà chứ không đăng ký được đồng hồ điện. Điều này Toà án có thể tiến hành xem xét, thẩm định và xác minh.

Bà Hà Thúy H1 và bà Nguyễn Hồng H hoàn toàn không thể biết việc có tồn tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014. Giấy tờ chủ quyền của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M là hoàn toàn hợp pháp, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng thì tình trạng đất, nhà là nhà trống, không có người ở. Do đó, hoàn toàn đủ cơ sở để khẳng định họ là những người nhận chuyển nhượng ngay tình và cần được pháp luật bảo vệ.

Từ những lý do trên, ông T1, bà M đề nghị Toà án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 và từ bà Hà Thúy H1 sang cho bà Nguyễn Hồng H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng H – người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Buộc ông Hồ Vĩ T (sinh năm 1975) và bà Trần Thị Thùy D (sinh năm 1977) chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản bất hợp pháp, hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng H thửa đất số 1682, Tờ bản đồ số 9 (ấp B, Xã Đ) ngay sau khi Bản án/Quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Hồng H trình bày theo đơn yêu cầu độc lập và ông Bùi Văn T2 đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 08/5/2018 bà Hồng H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thửa đất 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ từ bà Thúy H1. Ngày 07/6/2018 bà Hồng H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Hồng H chỉ biết bà Thúy H1 là người sử dụng hợp pháp, bà Hồng H cũng không biết những tranh chấp trước đây. Nay ông T và bà D đang chiếm giữ bất hợp pháp thửa đất của bà Hồng H. Nay bà Hồng H yêu cầu ông T và bà D trả lại thửa đất này cho bà Hồng H. Nếu trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồng H với bà Thúy H1 vô hiệu thì bà H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Hồng H sẽ tự yêu cầu bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua bà Hà Thúy H1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Bà Hà Thúy H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M, sau đó bà Thúy H1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Hồng H. Hiện nay nguyên đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Thúy H1 không đồng ý. Nếu trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hợp đồng vô hiệu thì bà H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Thúy H1 sẽ tự yêu cầu bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M với bà Hà Thúy H1, giữa bà Hà Thúy H1 với bà Nguyễn Hồng H là đúng trình tự thủ tục, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định. Do bận việc nên xin vắng mặt phiên xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh vắng mặt có ý kiến trình bày tại Công văn số 96/CCTHADS như sau:

Từ ngày 31/3/2022 đến nay ông Nguyễn Xuân T1 và và Trần Thị M chưa nhận số tiền 927.675.000 đồng do ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D đã thi hành án. Số tiền 927.675.000 đồng được ký hợp đồng tiền gởi có kỳ hạn số 33 ngày 02/5/2018 tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Đ.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 341/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 122; Điều 131 Điều 133; Điều 357; Điều 468; Điều 585 và 589 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26; Điều 27; Điều 31 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D về việc:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển số 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thúy H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển số 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thúy H2 với bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang cho bà Hà Thúy H1, số giấy BS 91998 cấp ngày 18/3/2014 cho bà Trần Thị M.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Hồng H số giấy CN 067571 ngày 07/6/2018 và Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D và ông T bà D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D chấm dứt hành vi sử dụng đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Hồng H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D giá trị căn nhà tạm trên thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B,

xã Đ, tỉnh Tây Ninh) số tiền là 149.061.000 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu, không trăm, sáu mươi mốt nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D số tiền 927.675.000 đồng (chín trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) mà ông, bà đã nộp để thi hành án trước đây và tiền lãi phát sinh (nếu có). Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D được quyền liên hệ với Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh để nhận lại số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

4. Về quyền lưu cư: ông Võ Văn Q1 và bà Trần Thị Thùy L được quyền lưu cư tại căn nhà tạm trên thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2025, ông Hồ Văn T4 và bà Trần Thị Thùy D có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 bà M chuyển sang bà H. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giao quyền sử dụng đất cho ông T4 bà D đăng ký biến động.

Ngày 12/11/2025, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M kháng cáo không đồng ý trả cho ông T4, bà D giá trị căn nhà vì Hợp đồng mua bán có ghi rõ là" Hợp đồng mua bán nhà và đất".

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ông T4, bà D trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển số 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thúy H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển số 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thúy H2 với bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang cho bà Hà Thúy H1, số giấy BS 91998 cấp ngày 18/3/2014 cho bà Trần Thị M.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Hồng H số giấy CN 067571 ngày 07/6/2018 và Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D và ông T bà D.

Đại diện bà Hồng H trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông T, bà D. Do bà Hồng H mua đất ngay tình nên yêu cầu tòa phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T bà D; Chấp nhận đơn kháng cáo của ông T1, bà M. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 341/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 24/9/2025, cấp sơ thẩm tuyên án. Ngày 05/10/2025, ông T, bà D kháng cáo. Ngày 12/11/2025, ông T1, bà M kháng cáo. Kháng cáo của ông T, bà D, ông T1, bà M trong thời hạn theo quy định tại Điều 271 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà D thấy rằng:

Phần đất có diện tích đất 300m^2, thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT tọa lạc tại ấp B, xã Đ, hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của ông T bà D.

Ngày 08/10/2013, ông T, bà D làm giấy chuyển nhượng cho ông T1, bà M với số tiền 450.000.000 đồng.

Quyết định số 163/2014/QĐST-DS công nhận sự thoả thuận giữa ông Trần Văn T5, bà Trần Thị M và ông Hồ Vĩ T bà Trần Thị Thùy D, nội dung Quyết định: ông T, bà D liên đới trả cho ông T5, bà M số tiền 700.000.000 đồng, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11264 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2013 với nội dung chuyển nhượng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9; các bên được đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M; ông Hồ Vĩ T bà Thùy D được liên hệ để đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn trả tiền là 10 ngày sau khi ông T bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận sự thoả thuận này được căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 09/7/2014. Sau khi Toà án nhân dân huyện Đức Hòa (hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh) lập biên bản hoà giải thành. Trước khi Toà án ban hành Quyết định số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/7/2014 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì ngày 16/7/2014, ông T5 bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1682 cho ông T và bà D, hợp đồng được Phòng C3 tỉnh Long An công chứng. Ngày 22/7/2014, ông T và bà D được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ chỉnh lý chuyển quyền sang cho ông T bà D đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9.

Do ông T bà D không hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng nên ông T5 và bà M khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Đức Hòa yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2014, huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho ông T bà D đối với thửa đất số 1682 tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đức hòa (hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh) và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An (hiện nay là Tòa án nhân dân Tây Ninh) đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T5, bà M đối với ông T bà D, tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2014, huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7304/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban đã cấp cho ông T bà D vào ngày 25/7/2014.

Thực hiện Bản án số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, ngày 01/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã điều chỉnh huỷ bỏ nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông T, bà D ngày 22/7/2014 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M.

Ngày 30/3/2018, ông T5 bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1682 tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh cho bà Hà Thúy H1, ngày 13/4/2018 bà Hà Thúy H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ điều chỉnh chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/5/2018, bà Hà Thúy H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Hồng H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7877 được chứng nhận của Văn phòng C1. Ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Hồng H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Nên bà Thúy H1 và bà Hồng H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp trên cơ sở quyết định của Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự nên cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5 với bà Thúy H1 và bà Thúy H1 với bà Hồng H là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông T5, bà M thấy rằng: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, do nhà tạm. Tuy nhiên, các bên đương sự đều trình bày trên đất có nhà và

không ai có nhu cầu ở bên mới chuyển nhượng cho người khác, đồng thời căn cứ vào giấy tay mua bán nhà và đất giữa nguyên đơn với bà M ngày 08/10/2013 thì nguyên đơn chuyển nhượng cho bà M cả nhà và đất, mặc dù tại phần nội dung lại thể hiện "*.. tôi có bán miếng đất 300 m^2 thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh cho bên B là bà Trần Thị M với số tiền là 450.000.000 đồng...*"; sau đó trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/3/2018 ông T5 bà M lại chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà Hà Thúy H1 và bà H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất lại cho bà Nguyễn Hồng H trong giấy tay ngày 25/4/2018. Hơn nữa trong suốt quá trình tố tụng, qua nhiều lần xét xử các bên đương sự đều không tranh chấp tài sản trên đất.

Như vậy, mặc dù hợp đồng ký kết không thể hiện có nhà (nhà tạm) nhưng giấy tay mua bán giữa các bên đều thể hiện có nhà, do đó có căn cứ xác định khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ý thức được chuyển nhượng toàn bộ nhà đất.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông T5, bà M thanh toán giá trị nhà cho ông T, bà D là không có căn cứ. Nên kháng cáo của ông T5, bà M là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà D, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của ông T5, bà M là có căn cứ. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 341/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh.

[5] Về án phí phúc thẩm:

[5.1]Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D kháng cáo không được chấp nhận phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và căn cứ khoản 2 Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông Nguyễn Xuân T1, và bà Trần Thị M kháng cáo được chấp nhận nên ông T1 bà M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] 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 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 341/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 122; Điều 131 Điều 133; Điều 357; Điều 468; Điều 585 và 589 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26; Điều 27; Điều 31 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 26; Điều 27; khoan 1, 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D về việc yêu cầu tuyên :

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển số 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thúy H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển số 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thúy H2 với bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thúy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang cho bà Hà Thúy H1, số giấy BS 91998 cấp ngày 18/3/2014 cho bà Trần Thị M.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Hồng H số giấy CN 067571 ngày 07/6/2018 và Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thùy D và ông T bà D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D chấm dứt hành vi sử dụng đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Hồng H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M không phải trả cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D giá trị căn nhà tạm trên thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) số tiền là 149.061.000 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu, không trăm, sáu mươi mốt nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D số tiền 927.675.000 đồng (chín trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) mà ông, bà đã nộp để thi hành án trước đây và tiền lãi phát sinh (nếu có). Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D được quyền liên hệ với Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh để nhận lại số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

4. Về quyền lưu cư: ông Võ Văn Q1 và bà Trần Thị Thùy L được quyền lưu cư tại căn nhà tạm trên thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D phải chịu số tiền 40.000.000 đồng, số tiền này ông T và bà D đã nộp 37.000.000 đồng, bà Hồng H đã nộp 3.000.000 đồng nên ông T và bà D có trách nhiệm trả số tiền 3.000.000 đồng lại cho bà Hồng H.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D có nghĩa vụ chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 3.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu số 0006876 ngày 13/11/2020 và 0006877; 0006875 cùng ngày 16/11/2020 và 0007017; 0007016 cùng ngày 21/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh, hoàn lại cho ông T và bà D 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. H3 lại cho ông T1 bà M tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng tại các biên lai thu số 0007478, 0007479 cùng ngày 08/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Hồng H không phải chịu tiền án phí. H3 lại bà Hồng H 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0006700 ngày 26/5/2022; 0007584 ngày 21/12/2022 và 0014845 ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh).

8. Về án phí phúc thẩm: ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thùy D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo mỗi người đã nộp 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005794 ngày 06/10/2025 và biên lai thu số 0013470 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Xuân T1, và bà Trần Thị M không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo mỗi người đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011875 ngày 12/11/2025 và biên lai thu số 0011874 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

9. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHAN - CHỦ TỌA PHIEN TOA

Phạm Thị Hồng Vân