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

Bản án số: 650/2026/DS-PT

Ngày: 12-05-2026

Về việc: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ"

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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 12 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 03 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Đỗ Thị Ngọc N, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Số A khu V, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Ông Võ Hoàng H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Đường T, Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2023) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số B M, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Mã Văn T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số B A, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Lê Văn K, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

4. Văn phòng C

Địa chỉ trụ sở: Ấp Chánh, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Văn phòng C1

Địa chỉ trụ sở: Số G, Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số D, đường H, Khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Ông Kim Văn M, sinh năm: 1964

8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1970

9. Bà Kim Thị T2, sinh năm: 1993

10. Bà Kim Thị P1, sinh năm: 1994

11. Cháu Huỳnh Như Ý, sinh năm: 2012 (con bà P1)

12. Cháu Kim Thanh T3, sinh năm: 2016 (con bà P1)

13. Bà Kim Thị Phương T4, sinh năm: 2004

14. Cháu Kim Trọng H3, sinh năm: 2009 (con bà Phương T4)

Cùng địa chỉ: Khu V, xã H, tỉnh Tây Ninh.

15. Bà Đỗ Thị K1, sinh năm: 1948

16. Em Trần Đỗ Thái D, sinh năm: 1997

17. Em Trần Đỗ Kim K2, sinh năm: 2001

Cùng địa chỉ: Số A Khu V, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn T1, ông Nguyễn T kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc Nguyên D1 người đại theo ủy quyền là ông Võ Hoàng H trình bày:

Vào ngày 16/5/2022, do có khó khăn cần tiền nên bà N làm hợp đồng vay mượn tiền với ông Lê Văn P với số tiền 300.000.000 đồng, để làm tin, bà N có thế chấp cho ông P 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5096 quyển số 3/2022 tại Văn phòng C3 đối với 02 thửa đất trên để làm tin. Thời gian vay mượn tiền là 03 năm, nhưng chưa hết thời hạn thì ông P đã ủy quyền 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn T, sau đó ông T chuyển nhượng cho ông Mã Văn T1 vào ngày 06/02/2023 là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Ngày 16/6/2022, bà có vay tiếp của ông Lê Văn P số tiền 200.000.000 đồng, bà có thế chấp cho ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, diện tích 143,9m^2 đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Thời hạn vay là 02 năm có làm giấy vay mượn tiền. Đến ngày 08/7/2022, ông P yêu cầu bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H1 là nhóm người làm ăn chung với ông P nên bà tin tưởng ký chuyển nhượng. Sau đó, qua tìm hiểu bà được biết ông H1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H2. Trên thửa đất 99 này có 02 căn nhà, 01 căn nhà là Nhà tình nghĩa do UBND xã cấp cho mẹ của bà là bà Đỗ Thị K1, căn còn lại bà đã bán cho ông Kim Văn M từ năm 2003, gia đình ông M đã sinh sống từ lâu nhưng bà chưa làm thủ tục sang tên cho ông M.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Lê Văn P số 5096 quyển số 3/2022 tại Văn phòng C3 đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6395, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 ký ngày 22/6/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn T đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P có người đại diện là ông Nguyễn T với ông Mã Văn T1 và hủy việc đăng bộ sang tên cho ông Mã Văn T1 đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Hợp đồng số 4276 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Lê Thành D2 ký ngày 08/7/2022.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 cho bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất nêu trên ngày 18/7/2022 và hủy chỉnh lý biến động sang tên của bà H2.

Đối với giấy tay "Chuyển nhượng đất ở" vào ngày 01/10/2003, bà N thừa nhận có chuyển nhượng một phần thửa 99, chiều ngang 3,6m, dài 15m cho ông Kim Văn M, nay bà N đồng ý tách phần nhà đất trên cho gia đình ông M theo quy định.

Bị đơn ông Lê Văn P, Nguyễn Văn H1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T có ý kiến tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2024 và ngày 24/6/2025 của Tòa án như sau: Ông có nhận ủy quyền 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Lê Văn P, lý do nhận ủy quyền là do ông P có vay của ông số tiền 1 tỷ đồng, vay cùng ngày ký hợp đồng ủy quyền, hai bên không lập hợp đồng vay mà thống nhất ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay trên. Lãi suất vay hai bên thỏa thuận là 3%/tháng, ông P đóng lãi được 03 tháng, bằng hình thức chuyển khoản. Ông P cam kết trong thời hạn 03 tháng sẽ chuộc lại sổ nhưng quá thời hạn này ông P không chuộc lại nên ông đã chuyển nhượng cho ông Mã Văn T1, giá chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 300.000.000 đồng nhưng thực tế là 1 tỷ đồng. Khi ông nhận ủy quyền 02 thửa đất trên từ ông P thì ông có đến xem đất, ông P nói rằng người đang ở trên đất là người thuê đất để mở tiệm tóc, do tin tưởng ông P nên ông đã ký ủy quyền. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T yêu cầu ông P phải trả lại số tiền 1 tỷ đồng thì ông đồng ý vô hiệu hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Tòa án đã ấn định thời gian để ông T có đơn yêu cầu độc lập và thực hiện thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí cho Tòa án nhưng ông T không có đơn yêu cầu độc lập để nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn T1 có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 11/6/2025 như sau: Ông nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Nguyễn T, khi nhận chuyển nhượng có đến xem đất một lần, ông T có nói là nhà ông đang cho thuê. Ông không biết việc bà N vay tiền của ông P. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn T phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023.

Tòa án đã ấn định thời gian để ông T1 có đơn yêu cầu độc lập và thực hiện thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí cho Tòa án nhưng ông T1 không có đơn yêu cầu độc lập để nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 do ông Lê Văn K là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày: Ngày 18/07/2022, bà H2 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Văn H1. Bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 444710 ngày 19/05/2023 đối với thửa đất nói trên. Ngày 04/07/2024, bà nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì bà mới biết bà Đỗ Thị Ngọc N khởi kiện ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông H1, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà H2. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà N, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà là đúng quy định của pháp luật. Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H2 đã đến thực địa xem đất, bà

thấy giấy tờ hợp lệ (ông H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trên đất chỉ có một ngôi nhà cũ kỹ, không thấy người ở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực đúng quy định. Bà đã thanh toán đủ tiền mua đất là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng cho ông H1 và ông H1 đã được giao đất cho bà H2 nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà chưa dọn về để ở. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà là ngay tình, bà không thể biết và pháp luật không buộc bà phải biết giao dịch giữa bà N và ông H1. Do đó, bà H2 có yêu cầu độc lập và kính đề nghị Quí tòa xem xét giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Nguyễn Văn H1 số 7150, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/07/2022 tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C);

Trong trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Nguyễn Văn H1 bị Tòa án tuyên vô hiệu thì bà (Nguyễn Thị Thu H2) yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Đỗ Thị Ngọc N phải liên đới trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án xét xử theo chứng thư thẩm định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Văn M trình bày: Ông Kim Văn M có mua của bà Đỗ Thị Ngọc N phần đất có chiều dài 15m x ngang 3,6m, giá thỏa thuận là 2.700.000 đồng vào ngày 01/10/2003. Ông đã giao đủ tiền cho bà N và nhận đất cùng ngày. Sau khi mua đất, ông xây nhà và dọn vào nhà ở từ năm 2004. Lúc mua đất là bà K đứng tên, bà K là mẹ của bà N, hai mẹ con cùng thống nhất bán phần đất trên cho ông, bà K có ký tên ở phần cuối của Giấy nhượng đất ở. Gia đình ông sinh sống ổn định từ năm 2004 đến nay. Theo ông được biết thì bà K đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho bà N đứng tên, ông nhiều lần yêu cầu bà N tách phần đất trên nhưng bà N nói là đất đem vay Ngân hàng chưa thể lấy ra để sang tên. Phần đất này hiện nay là một phần thửa 99, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Gia đình ông đang sinh sống thì có người đến yêu cầu dọn đi vì bà N đã bán nhà đất cho hộ nên ông mới phát hiện có tranh chấp. Gia đình ông hiện đang ở nhà đó bao gồm: Ông Kim Văn M, sinh năm 1964; Kim Thị T2, sinh năm 1993; Kim Thị P1, sinh năm 1994, Kim Thị Phương T4, sinh năm 2004, Huỳnh Trọng H4, sinh năm 2009 (con bà T5); Huỳnh Như Ý, sinh năm 2012 (con bà P1); Kim Thanh T3, sinh năm 2016 (con bà P1); Ông đã mua đất của bà N từ năm 2003, đã cất nhà và sinh sống ổn định trên phần đất này và đây là phần đất duy nhất mà gia đình ông có được. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay "giấy chuyển nhượng đất ở" giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Kim Văn M; buộc bà Đỗ Thị Ngọc N phải tách phần đất trên cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị T2, Kim Thị P1, Kim Thị Phương T4 có ý kiến: thống nhất toàn bộ yêu cầu của ông M, bản thân không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C3 (nay là Văn phòng C) có ý kiến trình bày: Vào ngày 15/6/2022, Công chứng viên – Nguyên Trưởng Văn phòng C3 có ký vào hợp đồng ủy quyền số công chứng số 5096, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Ngọc N, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn P, đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 825404, CQ 825405, số vào sổ số vào sổ CS02334, CS02335 do Sở TNMT tỉnh L cấp ngày 22/02/2019. Từ lúc tiếp

nhận hồ sơ cho đến việc ký vào các hợp đồng, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa vụ của Công chứng viên theo quy định của Luật Công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Vào ngày 22/6/2022, Công chứng viên – Nguyên Trưởng Văn phòng C3 có ký vào hợp đồng ủy quyền số công chứng số 6395, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn P với bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn T, đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 825404, CQ 825405, số vào sổ số vào sổ CS02334, CS02335 do Sở TNMT tỉnh L cấp ngày 22/02/2019 và do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Đ chỉnh lý biến động cùng ngày 21/6/2025. Từ lúc tiếp nhận hồ sơ cho đến việc ký vào các hợp đồng, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa vụ của Công chứng viên theo quy định của Luật Công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, Văn phòng cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, cung cấp hồ sơ công chứng giữa ông Nguyễn T cho ông Mã Văn T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có ý kiến tại Công văn số 40/CV-VPCC ngày 10/7/2024 như sau: Vào ngày 08 tháng 7 năm 2022, Văn phòng C2 có tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng như sau: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng là 4276, quyên số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 552021 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, tổng diện tích 143,9m^2, đất toạ lạc tại Thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bên bán là ông (bà) Đỗ Thị Ngọc N và bên mua là ông (bà) Nguyễn Văn H1. Khi đến công chứng các hợp đồng trên, các bên đã xuất trình đầy đủ (bản chính) giấy tờ cần thiết, các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Văn phòng C2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng C2 xin phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: Đối với phần đất tại vị trí E, diện tích 28m^2 thuộc thửa 182, và vị trí F, diện tích 17,6m^2 thuộc thửa 181 bà N không tranh chấp, bà N thống nhất theo rảnh bản đồ của M1 trích đo. Đối với phần đất tại vị trí C, diện tích 22,3m^2 và vị trí H diện tích 10,2m^2, vị trí I diện tích 1m^2, mặc dù nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 153, 154 do bà N đứng tên nhưng thực tế bà N không sử dụng, do đó đề nghị được điều chỉnh trên giấy chứng nhận đúng theo hiện trạng sử dụng đất mà nguyên đơn đã xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 108-2024 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh VPĐK Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/7/2024; đối với phần đất tại khu A, diện tích 11m^2, khu B diện tích 12,4m^2 thuộc đất của Ủy ban, nguyên đơn không đề nghị công nhận phần đất này. Như vậy, nguyên đơn xác định yêu cầu công nhận phần đất tại khu D, diện tích 266,9m^2 thuộc thửa 154 và khu G diện tích 349,8m^2 thuộc thửa 153, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh theo

Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 108-2024 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh VPĐK Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/7/2024. Đối với các vị trí khác nguyên đơn xác định không có yêu cầu. Ngoài ra, đối với các yêu cầu khởi kiện khác nguyên đơn giữ nguyên ý kiến, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà H2, đối với số tiền bà N nợ ông P khi nào ông P có đơn yêu cầu thì bà N sẽ trả lại. Đối với ông M, bà N đồng ý sang tên phần đất đã chuyển nhượng từ năm 2003, căn nhà còn lại của bà N là nhà tình nghĩa cất cho vợ Liệt sĩ nên bà N không thể chuyển nhượng cho ông M, đề nghị HĐXX xem xét theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông Nguyễn T, ông Mã Văn T1 giữ nguyên ý kiến đã trình bày, xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H2 đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông H1, về hậu quả hợp đồng vô hiệu, đề nghị bà N và ông H1 liên đới trả lại số tiền 400.000.000 đồng cùng với chênh lệch giá cho bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Kim Văn M bổ sung yêu cầu độc lập: Trong trường hợp phần đất của bà N chuyển nhượng cho ông vào năm 2003 không đủ điều kiện tách thửa thì ông đề nghị bà N chuyển nhượng luôn phần còn lại của thửa 99 cho ông, nếu bà N không đồng ý thì ông yêu cầu bà N hoàn trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất và tài sản với đất theo chứng thư thẩm định giá để gia đình ông có điều kiện tìm nơi ở mới.

Tại Bản án sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 03 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 217, 227, 228, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 123, 124, 131, 288, 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 6, Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc N về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng; hủy chỉnh chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Lê Văn P, Nguyễn Văn H1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Kim Văn M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", cụ thể như sau:

1.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Lê Văn P số công chứng 5096 quyển số 3/2022 tại Văn phòng C3 đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Lê Văn P được quyền khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc N trả lại số tiền vay và lãi suất theo giấy vay tiền ngày 15/6/2022 bằng vụ án khác.

1.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6395, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 ký ngày 22/6/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn T đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn T được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông T với ông P bằng vụ án khác.

1.5. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P có người đại diện là ông Nguyễn T với ông Mã Văn T1 đối với 02 thửa đất 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/02/2023.

1.6. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Mã Văn T1 được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông Nguyễn T bằng vụ án khác.

1.7. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Hợp đồng số 4276 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Lê Thành D2 ký ngày 08/7/2022.

1.8. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn H1 không được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với bà N.

1.9. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Hợp đồng số 7150, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Trần Hữu T6 (nay là Nguyễn Mộng T7) ký ngày 18/7/2022.

1.10. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đỗ Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H2 số tiền 475.939.800 đồng. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho bà H2 số tiền 275.939.800 đồng.

1.11. T8 vô hiệu giấy tay "Chuyển nhượng đất ở" vào ngày 01/10/2003, giữa bà Đỗ Thị Ngọc N với ông Kim Văn M, đối với phần đất vị trí Khu A1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu số 189-2025 kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/05/2025.

1.12. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đỗ Thị Ngọc N phải hoàn trả cho ông M số tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng cộng là 465.823.590 đồng.

1.13. Buộc ông Kim Văn M và những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại vị trí Khu A1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu số 189-2025 kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/05/2025 cho bà Đỗ Thị Ngọc N khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ:

2.1. Bà Đỗ Thị Ngọc N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất tại khu D, diện tích 266,9m^2

thuộc thửa 154 và khu G diện tích 349,8m^2 thuộc thửa 153, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 108-2024 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh VPĐK Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/7/2024.

2.2. Bà Đỗ Thị Ngọc N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số thửa 99, diện tích 138,8m^2 tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh. Diện tích đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2025 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 24/4/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 05/5/2025.

2.3. Ông Mã Văn T1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số thửa 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; bà Nguyễn Thị Thu H2 có nghĩa vụ nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 444710 do Sở TNMT tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H2 ngày 19/05/2023 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo và quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/9/2025, bà Đỗ Thị Ngọc N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm giữa bà ông P, ông H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có liên quan đến thửa đất số 99, tờ bản đồ số

Ngày 15/9/2025, ông Nguyễn T và ông Mã Văn T1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N liên quan đến thửa thửa đất 153, 154

Ngày 18/9/2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh, đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan đến thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3.

Viện kiểm sát cho rằng Toà án cấp sơ thẩm xác định giá chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 99 là 300.000.000 đồng, bà N nhận 300.000.000 đồng từ ông H1 và buộc bà N trả cho bà H2 300.000.000 đồng, bồi thường 175.939.800 đồng chênh lệch giá là không căn cứ. Ông H1 không cung cấp tài liệu chứng cứ đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà N, đồng thời ông H1 cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông H1 với bà N nhưng cấp sơ thẩm cấn trừ số tiền 300.000.000 đồng để buộc bà N trả cho bà H2 300.000.000 đồng, ông H1 trả 100.000.000 đồng là không có cơ sở. Ông H1 nhận 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng của bà H2 nên có trách nhiệm trả cho bà H2 số tiền 475.939.800 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3.

Ông Nguyễn T giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Ông Mã Văn T1 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H2 không đồng ý kháng cáo của bà N và ông T, đề nghị giữ nguyên phần tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu bà N và ông H1 liên đới hoàn trả cho bà H2 số tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N, ông Nguyễn T, ông Mã Văn T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 3 - Tây Ninh được thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với ông Mã Văn T1 là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Mã Văn T1.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 153, 154 và thửa đất số 99 là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn T yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, cấp sơ thẩm xác định bà N đã nhận của ông H1 số tiền 300.000.000 đồng để buộc bà N trả cho bà H2 là chưa đủ căn cứ, vì ông H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho bà N và cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với bà N. Có căn cứ xác định ông H1 đã nhận của bà H2 số tiền 400.000.000 đồng.

Xét lỗi của các bên, bà N và ông H1 có lỗi 50%, bà H2 khi nhận chuyển nhượng có điều kiện kiểm tra thực tế nhà đất nhưng không xác minh đầy đủ nên cũng có lỗi 50%. Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá là 751.879.600 đồng, trừ số tiền bà H2 đã giao 400.000.000 đồng thì phần chênh lệch là 351.879.600 đồng. Bà H2 phải tự chịu 50% thiệt hại tương ứng 175.939.800 đồng, phần thiệt hại còn lại 175.939.800 đồng do bà N và ông H1 liên đới chịu.

Từ đó, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Mã Văn T1,

không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.Bottom of Form

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Các đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N, ông Nguyễn T, ông Mã Văn T1 và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 3 – Tây Ninh được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273, 276, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

[1.2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn Lê Văn P, ông Nguyễn Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ông Kim Văn M, bà Nguyễn Thị S, bà Kim Thị T2, bà Kim Thị P1, Huỳnh Như Ý, Kim Thanh T3, bà Kim Thị Phương T4, Kim Trọng H3, bà Đỗ Thị K1, Trần Đỗ Thái D, Trần Đỗ Kim K2, Văn phòng C, Văn phòng C1, Văn phòng C2 nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[1.2.2] Đối với ông Mã Văn T1 là người kháng cáo, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Mã Văn T1.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N, ông Nguyễn T, ông Mã Văn T1 và Viện kiểm sát khu vực 3 – Tây Ninh kháng nghị đối với một phần bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn T liên quan đến các giao dịch liên quan thửa đất số 153, 154, tờ bản đồ số 26 toạ lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà N cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/5/2022 cho ông Lê Văn P chỉ nhằm bảo đảm khoản vay số tiền 300.000.000đồng, không phải chuyển nhượng thật. Hồ sơ thể hiện cùng thời điểm ông P, bà N có lập giấy vay tiền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà N vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất. Ông P không chứng minh được việc giao nhận đất, giao nhận nhà và không phản đối chứng cứ do bà N cung cấp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông P đối với thửa đất số 153,154 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/5/2022 vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, phù hợp.

[2.1.1] Ngày 22/6/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn T xác lập hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 153, 154, tờ bản đồ số 26 toạ lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông T thừa nhận việc nhận ủy quyền quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn P đối với thửa đất số 153, 154 là để bảo đảm khoản vay 1.000.000.000 đồng giữa ông T với ông P. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông P và ông T không nhằm mục đích ủy quyền thật sự mà nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa các bên.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông P được xác lập vào ngày 16/5/2022 đối với thửa đất số 153, tờ bản đố số 26, diện tích 362m^2 và thửa số 154, tờ bản đồ số 26, diện tích 290m^2 toạ lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đã bị xác định là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên ông P không có quyền định đoạt hợp pháp đối với quyền sử dụng đất để tiếp tục ủy quyền cho ông T. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông P với ông T là có căn cứ, phù hợp Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[2.1.2] Ngày 06/2/2023 giữa ông Lê Văn P do ông Nguyễn T đại diện với ông Mã Văn T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, 154, tờ bản đồ số 26, toạ lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T đại diện ông P với ông T1 phát sinh từ hợp đồng ủy quyền ngày 22/6/2022 giữa ông P và ông T đã bị tuyên vô hiệu. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/2/2023 giữa ông T đại diện ông P với ông T1 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với các giao dịch này, do ông T, ông P và ông T1 không có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu phản tố hợp lệ trong vụ án nên cấp sơ thẩm không xem xét nghĩa vụ hoàn trả tiền trong vụ án này, mà giành quyền khởi kiện cho ông T, ông P và ông T1 bằng vụ án khác là đúng phạm vi xét xử theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của ông T đối với các phần này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N và kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 3 - Tây Ninh.

Bà Đỗ Thị Ngọc N kháng cáo không đồng ý liên đới cùng ông H1 hoàn trả cho bà H2 và sửa một phần thanh toán tiền cho ông M. Viện kiểm sát kháng nghị phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, tờ bản đồ số 6-3, diện tích 143,90m^2 toạ lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

[2.2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, diện tích 143,90m^2 toạ lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà N cho rằng ngày 16/6/2022 bà chỉ vay ông P số tiền 200.000.000 đồng, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 99 cho ông P. Sau đó theo yêu cầu của ông P, ngày 16/6/2022 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 99 cho ông Nguyễn Văn H1. Bà N không thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng từ ông H1.

Hồ sơ thể hiện trên thửa đất số 99 có 02 căn nhà, gồm căn nhà tình nghĩa của bà Đỗ Thị K1 và căn nhà của gia đình ông Kim Văn M đang quản lý, sử dụng ổn định. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông H1, các bên không làm rõ hiện trạng tài sản trên đất, không có thỏa thuận cụ thể về việc giao nhận nhà, đất và quyền lợi của những người đang quản lý, sử dụng tài sản trên đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông H1 lập ngày 16/6/2022 do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông H1, thấy rằng: Mặc dù hợp đồng công chứng có ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng bà N không thừa nhận đã nhận số tiền này từ ông H1. Ông H1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao cho bà N số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời ông H1 cũng không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông H1 với bà N.

Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu hoặc phản đối yêu cầu của người khác phải đưa ra chứng cứ để chứng minh. Do ông H1 không chứng minh được việc đã giao tiền cho bà N nên chưa có căn cứ xác định bà N thực tế đã nhận của ông H1 số tiền 300.000.000 đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ vào giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng để xác định bà N nhận 300.000.000 đồng từ ông H1. Từ đó cấn trừ và buộc bà N trả cho bà H2 là chưa đủ căn cứ.

Do ông H1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với bà N trong vụ án này nên cấp phúc thẩm không xem xét nghĩa vụ hoàn trả giữa bà N và ông H1. Nếu sau này ông H1 có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho bà N và có yêu cầu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[2.2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, diện tích 143,90m^2 toạ lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 99 từ ông H1 theo hợp đồng ngày 18/7/2022. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có nhà tình nghĩa của bà Đỗ Thị K1 và nhà của gia đình ông Kim Văn M đang tồn tại. Bà H2 có đến xem đất, có điều kiện biết thực trạng nhà đất nhưng không xác minh đầy đủ tình trạng pháp lý của tài sản trên đất, không làm rõ người đang quản lý, sử dụng tài sản, cũng không yêu cầu giải quyết việc bàn giao tài sản trên đất trước khi giao dịch. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà H2 do có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, có căn cứ xác định bà H2 đã giao cho ông H1 số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên ông H1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho bà H2.

Đối với phần thiệt hại chênh lệch giá, theo chứng thư thẩm định giá, giá trị quyền sử dụng đất thửa số 99 là 751.879.600 đồng. Bà H2 đã giao 400.000.000 đồng, nên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 751.879.600đồng - 400.000.000 đồng = 351.879.600 đồng.

Xét lỗi của các bên, bà N là người đứng tên quyền sử dụng đất, biết trên đất có nhà tình nghĩa và nhà của ông M nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1 khi chưa giải quyết tình trạng tài sản trên đất. Ông H1 sau khi nhận chuyển nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho bà H2 khi chưa làm rõ việc giao nhận tài sản, quyền của người đang sử dụng đất. Bà H2 khi nhận chuyển nhượng có đi xem đất, có điều kiện biết trên đất có nhà nhưng không xác minh đầy đủ, nên cũng có lỗi.

Do đó, xác định lỗi của phía bà N và ông H1 là 50%, lỗi của bà H2 là 50%. Bà H2 phải chịu 50% thiệt hại chênh lệch giá, tương ứng: 351.879.600 đồng x 50% = 175.939.800 đồng.

Phần thiệt hại còn lại 175.939.800 đồng do bà N và ông H1 phải chịu. Như vậy, tổng số tiền bà H2 được hoàn trả, bồi thường là 400.000.000 đồng + 175.939.800 đồng = 575.939.800 đồng.

Cần buộc bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1 liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu H2 số tiền 575.939.800 đồng.

Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà N trả cho bà H2 475.939.800 đồng, ông H1 trả cho bà H2 275.939.800 đồng là chưa phù hợp, cần sửa xác định nghĩa vụ liên đới của bà N và ông H1 như trên.

[2.2.3] Đối với giấy tay "Chuyển nhượng đất ở" ngày 01/10/2003 giữa bà N và ông Kim Văn M.

Bà N thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Kim Văn M một phần đất thuộc thửa số 99 từ năm 2003. ông M đã nhận đất, xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ năm 2004. Tuy nhiên, phần đất này không đủ điều kiện tách thửa theo quy định hiện hành. Ngoài ra trên phần còn lại của thửa đất số 99 còn có nhà tình nghĩa của bà Đỗ Thị K1. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu giấy tay chuyển nhượng đất ở giữa bà N và ông M là có căn cứ.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông M đã nhận đất, xây dựng nhà và sinh sống ổn định bà N thừa nhận việc chuyển nhượng và đã nhận tiền. Việc không thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên cho ông M có lỗi chính thuộc về bà N. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà N hoàn trả cho ông M giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng cộng 465.823.590 đồng, đồng thời buộc ông M và những người đang sinh sống trên đất bàn giao lại đất, tài sản trên đất cho bà N sau khi bà N thi hành xong nghĩa vụ thanh toán là có căn cứ, cần giữ nguyên.

[2.3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm có sai sót trong việc tính án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể, bản án sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị Ngọc N trả cho bà Nguyễn Thị Thu H2 475.939.800 đồng nhưng chưa tính đầy đủ án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ này. Đồng thời chỉ buộc bà H2 chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch là chưa phù hợp, vì yêu cầu của bà H2 chỉ được chấp nhận một phần nên bà H2 phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần thiệt hại phải chịu.

Do cấp phúc thẩm sửa phần hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 99 buộc bà N và ông H1 liên đới trả cho bà H2 575.939.800 đồng, bà H2 tự chịu 175.939.800 đồng thiệt hại, nên cần sửa lại phần án phí sơ thẩm tương ứng cho phù hợp quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T1, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh về phần hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3 và án phí.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa nghĩa vụ thanh toán đối với phần hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan thửa đất số 99 nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cần được tính lại.

Bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H2 là 27.037.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 8.797.000 đồng và phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông M.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc N được chấp nhận một phần nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn T và ông Mã Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Mã Văn T1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc N.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 219/2025/DS-ST ngày 03/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 5, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 288, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ngọc N. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Kim Văn M.

2. Tuyên vô hiệu các hợp đồng, giao dịch sau đây:

2.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Lê Văn P, số công chứng 5096, quyển số 3/2022 tại Văn phòng C3, đối với thửa đất số 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã A, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6395, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn T đối với thửa đất số 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

2.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P, do ông Nguyễn T đại diện theo ủy quyền với ông Mã Văn T1, được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/02/2023, đối với thửa đất số 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

2.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1, số công chứng 4276, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 08/7/2022, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

2.5. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2, số công chứng 7150, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, nay là Văn phòng C, công chứng ngày 18/7/2022, đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

2.6. T8 vô hiệu giấy tay "Chuyển nhượng đất ở" ngày 01/10/2003 giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Kim Văn M đối với phần đất vị trí khu A1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu số 189-2025 kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/5/2025.

3. Về hậu quả các hợp đồng, giao dịch vô hiệu:

3.1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Lê Văn P: không xem xét giải quyết hậu quả về tiền vay, tiền lãi trong vụ án này. Ông Lê Văn P có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu và có căn cứ pháp luật.

3.2. Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn P và ông Nguyễn T: không xem xét giải quyết hậu quả về số tiền vay giữa ông P và ông T trong vụ án này. Ông Nguyễn T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu và có căn cứ pháp luật.

3.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P, do ông Nguyễn T đại diện, với ông Mã Văn T1: không xem xét giải quyết hậu quả về tiền chuyển nhượng giữa ông T1 với ông T, ông P trong vụ án này. Ông Mã Văn T1 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu và có căn cứ pháp luật.

3.4. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1: không xem xét giải quyết hậu quả về tiền chuyển nhượng giữa bà N và ông H1 trong vụ án này. Các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu và có căn cứ pháp luật.

3.5. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2:

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu H2 số tiền 575.939.800 đồng (Năm trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm đồng).

3.6. Đối với giấy tay "Chuyển nhượng đất ở" ngày 01/10/2003 giữa bà Đỗ Thị Ngọc N và ông Kim Văn M:

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc N phải hoàn trả cho ông Kim Văn M giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tổng cộng 465.823.590 đồng (B trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi đồng).

Buộc ông Kim Văn M và những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao cho bà Đỗ Thị Ngọc N quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại vị trí khu A1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu số 189-2025 kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22-2025 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/5/2025, sau khi bà Đỗ Thị Ngọc N thi hành xong nghĩa vụ trả cho ông Kim Văn M số tiền 465.823.590 đồng.

4. Về quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

4.1. Bà Đỗ Thị Ngọc N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại khu D, diện tích 266,9m² thuộc thửa 154 và khu G, diện tích 349,8m² thuộc thửa 153, cùng tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã A, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 108-2024 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/7/2024).

4.2. Bà Đỗ Thị Ngọc N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, diện tích 138,8m², tờ bản đồ số 6-3, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 22-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 24/4/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 05/5/2025).

4.3. Ông Mã Văn T1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 153, 154, cùng tờ bản đồ số 26 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4.4. Bà Nguyễn Thị Thu H2 có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 444710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/5/2023 cho bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 6-3 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Mã Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, C4, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào Bản án, Quyết định của Tòa án để thực hiện thủ tục thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H1 và ông Lê Văn P phải liên đới trả lại cho bà Đỗ Thị Ngọc N số tiền 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Ngọc N chịu 13.518.800 đồng (Mười ba triệu, năm trăm mười tám nghìn, tám trăm đồng) án phí trả cho bà H2 và 22.632.944 đồng (Hai mươi hai triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng) án phí đối với số tiền phải hoàn trả cho ông Kim Văn M. Tổng cộng 36.151.744 đồng (Ba mươi sáu triệu, một trăm năm mươi mốt nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng) nhưng được khấu trừ 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp

theo các biên lai thu số 0006788 ngày 31/10/2023, số 0004519 số 0004520 và số 0004521, cùng ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 - Tây Ninh) sang thi hành án phí. Bà N phải nộp tiếp 34.951.744 đồng (Ba mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 13.518.800 đồng (Mười ba triệu, năm trăm mười tám nghìn, tám trăm đồng) và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch. Tổng cộng 14.118.800 đồng (Mười bốn triệu, một trăm mười tám nghìn, tám trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu 8.797.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận. Tổng cộng 13.818.800 đồng (Mười ba triệu, tám trăm mười tám nghìn, tám trăm đồng) nhưng được khấu trừ 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005061; số 0005062 cùng ngày 08/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 - Tây Ninh) sang thi hành án phí. Bà H2 còn phải nộp tiếp số tiền 8.197.000đồng (Tám triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Ông Lê Văn P phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Ngọc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Hoàn trả cho bà N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004401 ngày 17/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004258 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Mã Văn T1 phải chịu chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004259 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng