

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 348/2022/DS-PT

Ngày: 28-12-2022

V/v tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất, tranh chấp
quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng thuê nhà,
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

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

Các thẩm phán:

Ông Hồ Văn Cường;

Ông Nguyễn Văn Bình.

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

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

Trong các ngày 22 và ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 462/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 382/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Dương Nguyễn Dũng S, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Tổ 22, ấp Thanh H, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số 1226, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019, ngày 21/6/2019, ngày 26/11/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh H – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1946.

Nơi cư trú: Tổ 26, khu phố Lộc D, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Số 60, hẻm số 6, tổ 9, ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Văn S1, sinh năm 1971; nơi cư trú: 39/58 C, khu phố 7, Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1 *Chị Nguyễn Châu Ngọc T, sinh năm 1983.*

Nơi cư trú: Đường 30/4, khu phố 4, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Số 60, hẻm số 6, tổ 9, ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. *Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1976 ;vắng mặt.*

Nơi cư trú: Số 411, B, khu phố 3, phường 10, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P:

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 67, đường Ph, khu phố 1, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bà P (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2019 và ngày 12/5/2020), có mặt.

3.3. *Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1976 ;vắng mặt.*

3.4. *Ông Tăng Kim C, sinh năm 1973 ;vắng mặt.*

Cùng cư trú: Số 193, khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà H2: ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H2 (Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 12 năm 2021).

3.5. Ông Vũ Quốc L1, sinh năm 1972; có mặt;

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3, sinh năm 1971; có mặt;

Nơi cư trú: số 67/2b, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh
 Chỗ ở hiện nay: 451C, đường B, khu phố T, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.7. Ông Đặng Tấn N1, sinh năm 1970;

Nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh L; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Bà Bùi Thị Ngọc A (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị Ngọc A:

3.9. Bà Bùi Thị H4, sinh năm 1952 ;có đơn xin vắng mặt.

3.10. Chị Đặng Thị Huyền Tr, sinh năm 2000 ; có đơn xin vắng mặt.

Cùng cư trú: Tổ 21, ấp H 1, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.11. Anh Đặng Tấn L3, sinh năm 1991; có đơn vắng mặt.

Nơi cư trú: Tổ 12, ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3.12. Đặng Thị Trân Ch, sinh năm 2006.

Người đại diện hợp pháp của Đặng Thị Trân Ch: ông Đặng Tấn N1, sinh năm 1970 là người đại diện theo pháp luật (cha ruột). Nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh L; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Dương Nguyễn Dũng S là nguyên đơn; ông Nguyễn Hoàng H1 là bị đơn; bà Trần Thị Thu H2, ông Tăng Kim C, ông Vũ Quốc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S và lời trình bày của người đại của ông S: Năm 2014, ông S mua của bà A 01 căn nhà và một phần đất tại ấp B1, xã Th, thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 diện tích là 918 m² với giá 280.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-9-2014 cho ông S đứng tên. Quá trình giao dịch diễn ra như sau: Ngày 28 tháng 8 năm 2014 giữa bà A và ông S ký hợp đồng đặt cọc, ông S nộp tiền cọc 40.000.000 đồng cho Chi cục thi hành án. Ngày 12 tháng 9 năm 2014 ông S trả cho bà A 210.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15 tháng 9 năm 2014, tại Ủy ban Nhân dân xã Th ông S và bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại đây ông S giao cho bà A số tiền 10.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận. Số tiền 20.000.000 đồng còn lại ông S nhờ ông H1 giao giùm cho bà A, trong 20.000.000 đồng này có 11.500.000 đồng là tiền thuê nhà ông H1 trả ông S, còn lại 8.500.000 đồng là ông S đưa ông H1 nhờ đưa bà A nhưng không có giấy tờ. Ông H1 trả tiền thuê của thời gian nào và thời điểm đưa tiền cho ông H1 thì ông S không nhớ.

Về việc giao nhận nhà đất và quá trình sử dụng: Bà A giao nhà đất cho ông S sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban Nhân dân xã Th. Cũng trong tháng 9 năm 2014, ông H1 do đang cần nhà ở mà ông S chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông S cho ông H1 ở nhờ. Sau đó hai bên thỏa thuận cho thuê mỗi tháng 1.000.000 đồng. Như vậy, ông S không có ở trên nhà đất tranh chấp mà do ông H1 ở từ năm 2014 cho đến nay không trả lại cho ông.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện ngày 25 tháng 6 năm 2019, ông S chỉ yêu cầu ông H1 trả lại nhà đất diện tích là 730,6 m² và yêu cầu bổ sung bà P trả lại diện tích 167 m² vì quá trình đo đạc đất thực tế sử dụng có sự chênh lệch diện tích. Tuy nhiên yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bà P ông S không đóng tạm ứng án phí. Nay ông rút lại yêu cầu đối với bà P và chỉ yêu cầu ông H1 trả lại nhà đất có diện tích là 730,6 m².

Ông S không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc công nhận nhà đất trên là của Hóa và cũng không đồng ý thanh toán lại tiền sửa nhà. Khi mua nhà đất có giá 280.000.000 đồng là bao gồm cả giá trị căn nhà, ông S không xác định được giá trị căn nhà khi mua là bao nhiêu. Ông S cũng không thống nhất các chi phí sửa nhà bị đơn đưa ra do không xác định được. Nếu được nhận lại nhà đất ông S cũng không đồng ý trả lại chi phí sửa nhà vì ông H1 và chị Tuyên tự ý làm, không hỏi ý kiến của ông S.

Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27 tháng 05 năm 2020, ông S buộc ông C và bà H2 trả lại phần đất diện tích 167 m², thuộc thửa đất số 558 tờ bản đồ 30, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đứng tên đất có tứ cận: Đông giáp thửa 84; Tây giáp đất tranh chấp ông H1 đang sử dụng; Nam giáp thửa 558; Bắc giáp thửa 845 và đường đất

Ông S xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ bà A thì ông có tiến hành đo đạc lại đất nhưng hiện sơ đồ ông không còn giữ, đã bị mất. Thời điểm bà A

chỉ ranh đất cho ông là có cả phần diện tích 167 m², hiện trạng đất lúc bấy giờ là nối liền giữa phần ông H1 sử dụng và phần diện tích 167 m², cuối đất là có hàng tầm vông. Ông S mua nhà đất của bà A theo giấy chứng nhận đã được nhà nước cấp có cả phần diện tích này nên ông yêu cầu ông C, bà H2 trả lại. Việc bà A và ông N1 thỏa thuận ranh đất như thế nào ông không biết, không có giấy tờ thể hiện, bà A cũng không nói cho ông biết. Trong quyết định ly hôn của bà A và ông N1 cũng đã thể hiện rõ diện tích theo giấy tờ và phù hợp nên ông S không đồng ý yêu cầu độc lập của ông C, bà H2. Hiện tại phần đất trên ông C, bà H2 đã xây một căn nhà cấp 4 nhưng ông S vẫn yêu cầu trả lại đất vì ông C, bà H2 tự xây dựng trong quá trình đất đang tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 10 năm 2021, ông S yêu cầu ông H1 trả tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2014 đến nay tính là 95 tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng, có khấu trừ số tiền 11.500.000 đồng trước đó ông H1 đã trả, cụ thể: (95 tháng x 1.000.000 đồng) - 11.500.000 đồng = 83.500.000 đồng.

Việc cho thuê nhà đất bắt đầu từ tháng 9 năm 2014 nhưng không có hợp đồng thuê, không có giấy tờ thể hiện, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và cũng không ai chứng kiến.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03 tháng 12 năm 2021, ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 09 năm 2020 do văn phòng công chứng Lê Quang S2 chứng thực giữa ông với vợ chồng ông Vũ Quốc L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 vô hiệu, phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 diện tích là 918 m² tại ấp B1, xã Th nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đứng tên. Sự việc cụ thể như sau:

Ngày 22 tháng 09 năm 2020, ông S vay của vợ chồng bà H3 số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận bên ngoài là 5%/tháng, thời hạn vay là 3 tháng. Để đảm bảo khoản vay, ngoài giấy nợ, hai bên còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, mục đích là thế chấp tài sản không phải chuyển nhượng thực tế. Ông có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H3 giữ.

Ông S đóng lãi từ ngày vay cho đến tháng 7 năm 2021 mỗi tháng 25 triệu đồng thì ngưng (đóng lãi trực tiếp cho bà H3 nhưng không có biên nhận) được 10 tháng số tiền 25.000.000 đồng x 10 = 250.000.000 đồng. Ông S yêu cầu tính

lại lãi suất theo quy định pháp luật đối với số tiền lãi đã đóng này. Tuy nhiên, ông S không có chứng cứ chứng minh việc đóng lãi.

Ngày 18 tháng 10 năm 2021, ông S có chuyển khoản trả cho bà H3 số tiền 20.000.000 đồng. Ông S yêu cầu khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng đã đóng vào nợ gốc.

Do hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ông đồng ý trả cho vợ chồng bà H3 số tiền vay gốc đã nhận là 500.000.000 đồng, khấu trừ 20.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày vay cho đến khi giải quyết xong vụ án. Bà H3 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngoài khoản vay 500.000.000 đồng trên, ông không vay của vợ chồng bà H3 khoản vay khác. Ý kiến của ông đối với các giấy nợ bà H3 đưa ra như sau:

- Đối với giấy nợ bà H3 cung cấp ban đầu ngày 22 tháng 09 năm 2020: ông S thừa nhận giấy nợ này, thừa nhận nội dung giấy nợ là đúng. Khi ông nhận 500.000.000 đồng hai bên đã viết giấy nợ này. Đối với phần nội dung phía dưới ghi ông Lộc bà H3 thiếu anh S 75.000.000 đồng thì ông S không thừa nhận, ông S không có nhận thêm 100.000.000 đồng.

- Đối với giấy tờ ngày 22 tháng 09 năm 2020, bà H3 cung cấp sau thì có 02 tờ, tờ đầu có nội dung mua đất số tiền 500.000.000 đồng và thêm nội dung đưa số tiền 100 triệu đồng, tờ thứ hai là chữ ký của các bên. Ông S không đồng ý vì khi vay tiền không phải ghi nội dung này, đây là chữ viết của bà H3 nên bà H3 có thể tự đổi nội dung của tờ số 1, ngoài ra tờ số 2 giống với tờ số 2 trong cái giấy nợ ban đầu nên ông không đồng ý với giấy tờ này.

- Đối với giấy nợ ngày 03 tháng 10 năm 2020, số tiền 100.000.000 đồng thì ông S xác định không có vay số tiền này, chữ ký trong giấy nợ không phải của ông S. Ông S trình bày giấy tờ xe là đưa bà H3 giữ khi vay số tiền 500.000.000 đồng chứ không phải 100.000.000 đồng như bà H3 trình bày.

Tại đơn phản tố ngày 26/12/2018, và lời trình bày của chị Nguyễn Châu Ngọc T đại diện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn Hóa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Tại đơn phản tố ngày 26 tháng 12 năm 2018, ông H1 yêu cầu ông S sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông vì nhà đất là của ông đưa tiền nhờ

ông S mua dùm, nhưng ông S tự ý đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H1 xác định lại yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận phần đất theo hiện trạng sử dụng có diện tích 730,6 m² là của ông.

Do ông H1 có mối quan hệ quen biết với ông S nên ông H1 có nhờ ông S đứng ra làm thủ tục mua nhà đất tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Mọi thủ tục là do ông S trực tiếp thực hiện vì ông S làm cò đất rành về các thủ tục này. Thỏa thuận mua nhà đất giữa các bên chỉ nói miệng, không có văn bản thể hiện. Theo đó tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là 280.000.000 đồng, tiền dịch vụ trả cho ông S là 20.000.000 đồng. Ông H1 đã đưa cho ông S tổng cộng là 280.000.000 đồng, 20.000.000 đồng còn lại đưa trực tiếp cho bà A, cụ thể các lần giao nhận tiền như sau: Ngày 28/8/2014 đưa cho ông S 40.000.000 đồng; ngày 11/9/2014 đưa ông S 65.000.000 đồng; ngày 14/9/2014 đưa ông S 35.000.000 đồng. Sau đó ông H1 có xem biên lai đặt cọc thấy không ghi tên ông mà ghi tên ông S nên ông đã yêu cầu ông S viết biên nhận tổng số tiền 140.000.000 đồng. Biên nhận là do ông H1 viết nhưng đoạn “14/9/2014 Sơn nhận tiền tám Hó hóa mua đất 35.000.000 đồng” là do ông S tự viết, đã có kết luận giám định chữ “mua đất” đúng là chữ viết của ông S.

Ông H1 đưa trực tiếp cho bà A số tiền 20.000.000 đồng, bà A có thừa nhận:

+ Lần 1: ngày 25/9/2014 đưa cho bà A số tiền 10.500.000 đồng, hai bên có làm biên nhận nhưng trong biên nhận ghi số tiền 20.500.000 đồng, còn nợ lại 9.500.000 đồng là do cộng thêm 10.000.000 đồng của ông S đưa cho bà A trước đó;

+ Lần 2: ngày 30/9/2014 ông H1 đưa cho bà A số tiền 9.500.000 đồng. Bà A viết biên nhận có nhận đủ 30.000.000 đồng (bao gồm số tiền 10.000.000 đồng ông S đưa và 20.000.000 đồng ông H1 đưa).

Ngoài ra ông H1 còn đưa thêm cho ông S nhiều lần, tổng số tiền là 140.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận vì tin tưởng nhau:

+ Lần 1: ngày 25/9/2014 đưa số tiền 5.000.000 đồng;

+ Lần 2: ngày 06/10/2014 đưa số tiền 50.000.000 đồng có ông Th1 (hay còn gọi là ông Th2) và 1 người phụ nữ chứng kiến tại quán cà phê Bảo ở ngã tư

Quốc Tế. Ông S nhận tiền và trả cho ông Th1 vì ông S có vay tiền của ông Th1 200.000.000 đồng;

+ Lần 3: ngày 24/10/2014 đưa số tiền 50.000.000 đồng tại quán cà phê Yên có ông Bảy Thanh chứng kiến;

+ Lần 4: ngày 15/11/2014 đưa số tiền 35.000.000 đồng tại quán cà phê ở bảo tàng tỉnh có ông Ba Nh chứng kiến.

Trước ngày 25 tháng 09 năm 2014, ông H1 có đến đất để dọn dẹp nhưng chưa ở. Ngày 25 tháng 09 năm 2014, ông H1 chính thức dọn về nhà đất tranh chấp ở cho đến nay. Cũng trong ngày 25 tháng 9 năm 2014 bà A đến đòi tiền, ông H1 có gọi điện cho ông S thì biết được còn nợ bà A 20.000.000 đồng nên ông H1 mới đưa cho bà A số tiền trên. Quá trình sử dụng nhà đất ông H1 chặt cây, sửa nhà 3 lần tổng số tiền 194.701.000 đồng, cụ thể như sau:

- Lần 1 với tổng chi phí là 37.000.000 đồng vào năm 2014: lãng bê toàn bộ nhà; đóng la phong; lợp tole; xây thêm hai nhà tạm ở mặt trước và mặt sau bằng tole, nền xi măng, trụ xi măng, đóng cây;

- Lần 2 với tổng chi phí là 40.200.000 đồng do chị sửa năm 2017: lát gạch nền, làm hàng rào.

- Lần 3 với tổng chi phí là 117.501.000 đồng do chị sửa năm 2019: lợp lại mái nhà; làm cổng nhà; xây lại gian nhà sau; đập bỏ nhà tạm xây lại liền với căn nhà cấp 4; xây nhà vệ sinh; xây nhà tắm; mua bồn nước mới.

Ý kiến về chi phí sửa nhà nếu nhà đất giao lại cho ông S: đối với chi phí sửa nhà lần 01 ông H1 không có yêu cầu trả lại. Đối với lần sửa nhà thứ 02 chị yêu cầu ông S thanh toán lại 50% số tiền sửa nhà là 20.100.000 đồng. Đối với lần sửa nhà thứ 3 yêu cầu ông S thanh toán lại 70% tiền sửa nhà là 82.250.000 đồng, tổng cộng là 102.350.000 đồng. Nhà đất đang tranh chấp nhưng chị vẫn sửa là do nhà đã hư hỏng, xuống cấp trầm trọng, nền nhà bị ngập vào mùa mưa, nếu không sửa thì chị và con nhỏ không có chỗ để ở.

Ý kiến đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà: ông H1 không thuê nhà của ông S, nhà đất là của ông H1 nên không đồng ý đối với yêu cầu này.

Ý kiến đối với phần diện tích tranh chấp 167 m²: Khi bà A đến lấy tiền có chỉ ranh đất cho ông H1. Lúc đó ranh phía đông không có hàng rào, chỉ có trụ xi

măng, bà A chỉ ranh đất ở trụ xi măng nên ông làm hàng rào kẽm gai theo ranh bà A chỉ là hiện trạng ranh như bây giờ. Từ khi ông H1 về ở cho đến nay thì ranh giữa đất ông H1 đang sử dụng với đất tranh chấp diện tích 167 m² không thay đổi. Lúc đầu ranh là hàng rào kẽm gai do ông H1 làm, sau đó chủ đất xây tường lên. Nay ông chỉ yêu cầu công nhận phần diện tích 730,6 m², đối với phần diện tích 167 m² ông xác định là của bà H2, ông C, không tranh chấp, Tòa án giải quyết theo quy định.

Ý kiến đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và bà H3 vô hiệu: ông không có ý kiến về nội dung này, do Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15/01/2019, và đại diện hợp pháp của bà P là anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Năm 2012, bà P nhận chuyển nhượng đất từ ông N1 thửa đất số 110 tờ bản đồ số 28 diện tích 542 m² tại ấp B1 xã Th để cần trừ nợ vay 20 chỉ vàng. Cuối năm 2012, bà P và ông N1 đã bàn giao đất. Ngày 08 tháng 03 năm 2013 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bà P làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 5 tháng 4 năm 2013.

Khi bàn giao đất bà P có kêu bà A và ông N1 đến chỉ ranh. Lúc bấy giờ ranh đất như hiện trạng hiện tại, ranh đã có hàng rào B40 do ông N1, bà A rào sẵn trước đó. Đến năm 2014, bà P san lấp mặt bằng phần diện tích 167 m² vì hiện trạng lúc đó là hầm rác, chi phí san lấp là 10.000.000 đồng. Khi còn là chủ đất bà P không có rào hàng rào mới mà sử dụng hàng rào cũ có từ trước. Bà P không ở trên đất. Anh xác định bà P sử dụng diện tích đất thực tế theo hiện trạng nhiều hơn diện tích đã nhận chuyển nhượng. Nguyên nhân là do chủ đất cũ chỉ ranh theo hiện trạng, bà P không biết vấn đề này cho đến khi vụ án tranh chấp giữa ông S và ông H1 xảy ra.

Năm 2017, bà P chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông C, bà H2. Khi chuyển nhượng cũng không đo đạc lại. Thực tế diện tích đất sử dụng nhiều hơn 542 m², ranh đất không thay đổi so với thời điểm bà P sử dụng. Năm 2019, bà H2, ông C xây hàng rào gạch theo ranh có sẵn.

Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 15 tháng 01 năm 2019, bà P khởi kiện bà A và ông N1 yêu cầu công nhận diện tích 165 m² là của bà, đồng thời trước đó

người đại diện theo ủy quyền của bà P có yêu cầu ông S trả lại chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng là 10 triệu đồng nếu như ông S được quyền sử dụng đất. Nay bà P xin rút lại yêu cầu khởi kiện về vấn đề này và cũng không yêu cầu trả lại chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng. Bà đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C, bà H2 nên do ông C, bà H2 có ý kiến, bà không yêu cầu gì khác.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 01/7/2021, và đại diện hợp pháp của bà H2 và ông C là anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 01 tháng 7 năm 2021, ông C và bà H2 yêu cầu tòa án công nhận phần diện tích đất 167 m² đang sử dụng là của vợ chồng ông vì hiện trạng ranh đất khi nhận chuyển nhượng từ bà P không thay đổi, đất do vợ chồng ông bà sử dụng từ năm 2017 cho đến nay, lỗi là do vợ chồng ông N1, bà A chỉ ranh không đúng giấy tờ, không phải do vợ chồng bà.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 trình bày:

Ông S có gặp vợ chồng bà và đưa một biên bản thỏa thuận về việc thi hành án bản photo nói là cần tiền để đưa cho ông Nguyễn Hoàng H1 để ông H1 chuyển nhà đi nơi khác nên bán đất cho vợ chồng bà. Do tin tưởng nên vợ chồng bà đồng ý mua. Ngày 22 tháng 9 năm 2020, giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 558 tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng là để giảm thuế. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng như sau:

- Ngày 19 tháng 9 năm 2020, đưa ông S 25.000.000 đồng (không có giấy tờ ký nhận tiền);

- Ngày 22 tháng 09 năm 2020, giao cho ông S số tiền 500.000.000 đồng có làm biên nhận nhưng nội dung ghi là giấy mượn tiền, phía dưới có ghi thỏa thuận nếu sau 3 tháng ông S không trả tiền thì sẽ sang nhượng đất cho vợ chồng bà. Biên nhận này gồm có 02 tờ, tờ 01 là ghi nội dung, tờ 02 là chữ ký của các bên giao nhận tiền. Trước đó bà có đưa ông S 25.000.000 đồng nên cuối tờ số 01 bà có ghi nội dung còn nợ lại 75 triệu đồng. Sau đó, cũng trong ngày 22/9/2020 bà trả thêm 75.000.000 đồng thì gạch đi nội dung “thiếu anh S 75 triệu đồng”. Việc giao số tiền 100.000.000 đồng không có biên nhận chỉ thể hiện như vậy trong giấy nợ. Tuy nhiên, sau đó hai bên có thống nhất lại nội dung nên bỏ tờ số 1 của giấy nợ này và ghi lại giấy tờ mới có nội dung là chuyển nhượng nhà đất

và số tiền đã giao cũng ghi rõ là 500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng, còn tờ số 2 cũng ký lại. Sau đó, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2020, bà đưa thêm cho ông S 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cũng có làm biên nhận nội dung là giấy mượn tiền. Lúc này bà có giữ giấy tờ xe của ông S. Sau đó thì bà đã trả lại giấy tờ xe (có biên nhận trả). Hai bên có nói miệng với nhau nếu ông S không trả tiền này thì cộng thêm vào tiền chuyển nhượng nên có lời khai bà trình bày giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Các biên nhận tiền ông S là người giữ bản gốc, vợ chồng bà giữ bản photo vì nghĩ đã có hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 3 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà ra Ủy ban Nhân dân xã Th làm thủ tục thì mới biết thửa đất trên đang tranh chấp không thể sang tên được. Bà xác định là mua đất của ông S chứ không phải là cho vay, bà yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông S, nếu trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là ông S phải trả lại cho bà số tiền 1.050.000.000 đồng bao gồm tiền gốc là 700.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá đất tăng lên số tiền 350.000.000 đồng (giá định của hội đồng định giá là 1.050.000.000 đồng, nhưng vậy chênh lệch giá là 350.000.000 đồng, lỗi hoàn toàn do ông S nên ông S phải bồi thường cho bà). Bà xác định không nhận khoản tiền lãi nào từ ông S vì bà mua đất chứ không phải cho vay, bà chỉ thừa nhận có nhận số tiền 20.000.000 đồng do ông S chuyển khoản nói là để làm giấy tờ đất. Trong sự việc này ông S đã lừa gạt bà, đất đang có tranh chấp mà không cho bà biết.

Ông Vũ Quốc LI trình bày: Thống nhất theo nội dung trình bày của bà H3.

Ông Đặng Tấn N1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông và bà A. Năm 2012, ông được chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thửa 110. Năm 2013, ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng với bà A tự cầm cọc phân chia đất, theo đó ông sử dụng phần đất từ hầm chứa rác trở về sau, còn bà A sử dụng đất phía trước giáp đường bê tông. Trong năm 2013, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà P để cản trừ nợ, bà P chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H2. Nay ông S cho rằng diện tích đất hầm rác (167 m²) là của ông S là không đúng.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất này cho vợ chồng bà H2. Khi giải quyết ly hôn phân chia tài sản, ông chỉ ranh hai phần đất cho Tòa án như ranh hiện trạng bây giờ. Khi chuyển nhượng cho bà P ông cũng chỉ ranh như ranh hiện nay.

Bà Bùi Thị H4 trình bày:

Bà là mẹ ruột của Bùi Thị Ngọc A, con bà mất năm 2021 vì bệnh. Chồng bà đã mất trước năm 1975 ở thành phố Hồ Chí Minh. Bà A và ông N1 chung sống với nhau có 3 người con là Đặng Thị Huyền Tr, Đặng Tấn L3 và Đặng Thị Trân Ch, ngoài ra không có con riêng hay con nuôi nào khác. Về nội dung vụ án bà không biết, không có ý kiến, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Chị Đặng Thị Huyền Tr trình bày: Chị là con gái của bà A và ông N1. Hiện chị đang sinh sống cùng bà ngoại. Về nội dung vụ án chị không biết, không có ý kiến, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh Đặng Tấn L3 trình bày:

Anh là con của bà A và ông N1. Anh đã có gia đình riêng, em gái tên Huyền Trân đang sống cùng bà ngoại, em gái tên Trân Châu thì sống cùng cha. Về nội dung vụ án anh không biết, không có ý kiến, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về diễn biến của vụ án ở các giai đoạn tố tụng:

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2016/DSST ngày 16-9-2016, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Nguyễn Hoàng H1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H1 đối với ông Dương Nguyễn Dũng S.

Ông Nguyễn Hoàng H1 được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 689,5 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 588 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03197 ngày 25/9/2014 do ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, tọa lạc tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh cùng các tài sản trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí.

Ngày 27/9/2016, ông Dương Nguyễn Dũng S kháng cáo.

2. *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 91/2017/DS-PT ngày 31/5/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Nguyễn Dũng S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2016/DS-ST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Nguyễn Hoàng H1 về việc tranh chấp dân sự đòi tài sản.

Buộc ông Nguyễn Hoàng H1 trả cho ông Dương Nguyễn Dũng S phần đất diện tích 689,5 m², thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 558 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03197 ngày 25/9/2014 do ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, tọa lạc tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có tứ cận kèm theo).

Buộc ông Dương Nguyễn Dũng S trả cho ông Nguyễn Hoàng H1 số tiền 140.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H1 về việc yêu cầu ông Dương Nguyễn Dũng S chuyển quyền sử dụng nhà đất cho ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với diện tích đất 228,5 m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, thi hành án.

Ngày 03/11/2017, ông Nguyễn Hoàng H1 có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Công văn số: 413/VKS-P9 ngày 28/6/2017, về việc báo cáo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số: 34/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc đối với Bản án dân sự phúc thẩm số: 91/2017/DSPT ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản

án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2016/DS-ST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 191/2018/DS-GĐT ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 34/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 30/01/2018 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 91/2017/DS-SP ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2016/DS-ST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh trong vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” giữa nguyên đơn là ông Dương Nguyễn Dũng S với bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ngày 10/9/2018, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh thụ lý lại vụ án. Quá trình giải quyết, nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 186/2018/QĐST-DS ngày 14/11/2018.

5. Năm 2018 ông Dương Nguyễn Dũng S khởi kiện lại.

Tại bản án sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Nguyễn Hoàng H1 và chị Nguyễn Kim P về việc đòi quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H1 về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 730,6m². Ông Nguyễn Hoàng H1 được quyền sử dụng 730,6 m² đất, thuộc thửa 558, tờ bản đồ số 30, tại: Ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Chị Trần Thị Thu H2 và anh Tăng Kim C được quyền sử dụng đất diện tích 167 m², thuộc thửa 558, tờ bản đồ số 30, tại: Ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

6. Tại bản án phúc thẩm số: 273/2019/DS-PT ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Tuyên xử:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/9/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

7. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án huyện C, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 228, Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 492 Bộ luật dân sự 2005; Điều 207, 209, điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Nguyễn Hoàng Hoá.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S về việc trả tiền thuê nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Hoá đối với ông Dương Nguyễn Dũng S.

Ông Nguyễn Hoàng Hoá được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 730,6 m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, đất có tứ cận: Đông giáp đất tranh chấp với bà H2, ông C dài 16,22m; Tây giáp đường bê tông 10,50m; Nam giáp thửa 966 dài

41,18m và thửa 558 dài 16,35m; Bắc giáp thửa 845 dài 60,53m; (có sơ đồ kèm theo); Cùng các tài sản trên đất gồm có:

- 01 căn nhà cấp 4 diện tích 76,95 m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, kèo gỗ, mái tole, cửa kính sắt, trần tole lạnh, tường lán bê xây dựng năm 2011 sửa nhà năm 2014, năm 2017 và năm 2019; 01 nhà cấp 4 phía sau có diện tích 87,4 m²; 01 mái che phía trước lợp tole có diện tích 99,9 m²; 01 mái che bên hông lợp tole có diện tích 18 m²; Hàng rào cổng xây gạch, song sắt, diện tích 26,25 m² (cao 2,5 m x dài 10,5 m); Hàng rào lưới B40 xây gạch 0,4 m, diện tích 133,605 m² (dài 89,07m x cao 1,5m); Hàng rào lưới B40 diện tích 39,225 m² (dài 26,15 m x cao 1,5 m); 08 cây sưa 5cm đến 10 cm; 02 cây giáng hương 21 cm đến 30 cm; 02 cây giáng hương 11cm đến 20 cm; 01 cây dừa có trái.

Ông Nguyễn Hoàng Hoá có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Nguyễn Dũng S giá trị phần sở hữu tài sản số tiền 521.376.245 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sử dụng đất của Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 đối với ông Dương Nguyễn Dũng S.

Ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 167 m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, đất có tứ cận: Đông giáp thửa 84 dài 11,73m; Tây giáp đất tranh chấp ông H1 đang sử dụng dài 16,22m; Nam giáp thửa 558 dài 12,80m; Bắc giáp thửa 845 dài 4,75m và đường đất dài 6,18m; (có sơ đồ kèm theo).

Và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,88 m² xây dựng năm 2002 có kết cấu nền gạch men, móng gạch, tường gạch không tô, mái tole không trần, không có nhà vệ sinh trong; 01 mái che phía trước có kết cấu khung sắt tiền chế, vách tole tạm, nền xi măng + gạch diện tích 8,4 m² (ngang 4,2 m x dài 2 m); 01 mái che có kết cấu khung sắt tiền chế, vách tole tạm, nền xi

măng + gạch diện tích $14,7 \text{ m}^2$ (ngang $4,2 \text{ m}$ x dài $3,5 \text{ m}$); Hàng rào gạch ống không tô cao 2 m x dài $4,3 \text{ m}$ x dày 10 cm diện tích $0,86 \text{ m}^3$; Hàng rào phía trước lưới B40 cao 2 m trụ xi măng diện tích $21,86 \text{ m}^2$ (dài $10,93 \text{ m}$ x ngang cao 2 m); Hàng rào gạch dài $11,73 \text{ m}$ x cao 2 m x dày 10 cm , kết cấu tường xây gạch ống không tô diện tích $2,346 \text{ m}^3$; 01 cây bưởi 6 tháng tuổi.

Ông C và bà H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Nguyễn Dũng S giá trị phần đất số tiền 106.296.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với bà Nguyễn Kim P.

4. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với ông Đặng Tấn N1 và bà Bùi Thị Ngọc A.

5. Giữa bà P, bà H2, ông C và ông N1 nếu có tranh chấp về nội dung chuyển nhượng thửa đất 110 thì khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S 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 lập ngày 22/9/2020 giữa ông Dương Nguyễn Dũng S và bà Nguyễn Thị Ngọc H3, ông Vũ Quốc L1 đối thửa đất 558, tờ bản đồ số 30, diện tích 918 m^2 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông Dương Nguyễn Dũng S có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 số tiền 480.000.000 đồng. Bà H3 và ông Lộc có trách nhiệm trả lại cho ông S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S. Ông S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H3 và ông Lộc số tiền 330.000.000 đồng.

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

Ngày 10/10/2022, ông Dương Nguyễn Dũng S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 10/10/2022, ông Nguyễn Hoàng H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng công nhận phần đất diện

tích 730,6 m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của ông.

Ngày 11/10/2022, ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng công nhận phần đất diện tích 167 m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 28 là của ông bà.

Ngày 14/10/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất giữa vợ chồng bà H3, ông Lộc với ông Dương Nguyễn Dũng S đối với phần đất thửa số 558, tờ bản đồ số 30, có diện tích 918 m², thuộc ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Dương Nguyễn Dũng S giữ nguyên yêu cầu kháng và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng H1.

Ông Nguyễn Hoàng H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Dương Nguyễn Dũng S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng H1, không đồng ý với yêu cầu của ông Dương Nguyễn Dũng S.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S trình bày: Yêu cầu 1: Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất đối với ông Nguyễn Hoàng H1.

Theo thống kê về việc giao nhận tiền trong hồ sơ vụ án thì đến ngày 12/9/2014, thì ông S đã giao cho bà A 250.000.000 đồng (Cơ quan thi hành án nhận), lúc này ông H1 khai chỉ giao cho ông S được 105.000.000 đồng. Do đó, thực tế nếu ông S mua dùm ông H1 thì tại sao ông S lại bỏ tiền của mình ra mua dùm? Tại Bút lục 69, Bản tự khai ngày 10/7/2015, ông H1 khai: *Ngày 26/8/2014, anh S đưa tôi vài xem nhà và đất, xem xong tôi đồng ý mua diện tích đất 1.000 m², trên đất cơ nhà cấp 4 lợp tol diện tích 160 m² với tổng giá tiền là 300.000.000 đồng.*

Ngày 25/9/2014, ông S được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 918 m².

Qua đo đạc thực tế, phần đất ông S tranh chấp với ông H1 diện tích 730,6 m².

Vấn đề đặt ra là khi xem đất biết diện tích 1.000 m², ông S đứng tên giấy đất diện tích 918 m², đo đạc thực tế 730,6 m²; ông H1 không tranh chấp với ai; ông S quyết liệt tranh chấp với ông C, bà H2. Ông H1 tỏ thái độ mặc kệ, thờ ơ với tài sản mình mua bị mất? Liệu ông có bỏ tiền ra mua không? Hay chỉ bỏ tiền ra một phần?

Trong hồ sơ vụ án, nhiều lần ông H1 có lời khai: Khi Sơn đưa biên lai thu tiền đặt cọc không phải tên ông H1 thì ông H1 yêu cầu ông S viết biên nhận nhận tiền 3 lần (28/8/2014 giao 40 triệu, 11/9/2014 giao 65 triệu, 14/9/2014 giao 35 triệu) tổng cộng 140.000.000 đồng.

Ông H1 khai đã có 3 lần giao tiền tiếp theo cho ông S tổng cộng 135.000.000 đồng (06/10/2014 giao 50 triệu, 24/10/2014 giao 50 triệu, 05/11/2014 giao 35 triệu) nhưng không có làm giấy ông S ký nhận tiền, mà có nhân chứng.

Như vậy, lời khai của ông H1 có đưa tiếp cho ông S 3 lần sau tổng số tiền 135.000.000 đồng là không có căn cứ; đã nghi ngờ ông S và buộc ông S làm giấy nhận tiền 3 lần 140.000.000 đồng thì 3 lần sau đó không buộc ông S làm giấy nhận tiền là không thể thuyết phục được, là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông H1.

Yêu cầu 2: Buộc ông C và bà H2 trả lại phần diện tích đất 167 m²

Khi bà Bùi Thị Ngọc A và ông Đặng Tấn N1 ly hôn, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, đã có sơ đồ đo đạc 02 phần đất (bút lục 36), được ghi trong Quyết định số 58/2012/QĐST-HNGĐ ngày 21/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh về việc công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Phần đất diện tích 918 m², số thửa 27, tờ bản đồ số 28 giao cho bà A sử dụng. Phần đất diện tích 542 m², số thửa 110, tờ bản đồ số 28 giao cho ông N1 sử dụng. Phần đất ông N1 sử dụng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim P, sau đó bà P chuyển nhượng cho ông C, bà H2 (cũng diện tích 542 m²). Diện tích tranh chấp 167 m² là đất nằm trong diện tích 918 m² được chia cho bà A từ năm 2012, bà A không có chuyển nhượng cho ai, cho đến khi chuyển nhượng cho ông S năm 2014. Do đó, cấp sơ thẩm xác định 167 m² đất tranh chấp là tài sản không phải của ông C, bà H2 nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Trị giá diện tích đất này là 247.200.000 đồng, cấp sơ thẩm cho rằng là tài sản chung của ông S và ông H1, trong đó ông S có 43% nên buộc ông C, bà H2 giao cho ông S số tiền 106.296.000 đồng, đề nghị xem xét giải quyết cho đúng quy định của pháp luật.

Ông S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S có đủ điều kiện độc lập khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông C, bà H2. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì phải giao trả diện tích đất 167 m² cho ông S quản lý, sử dụng; trường hợp không trả diện tích đất thì phải trả đủ giá trị là 247.200.000 đồng; còn ông H1 và ông S có tranh chấp tài sản chung là việc khác. Trường hợp ông H1 từ bỏ quyền sử dụng đất của mình thì phần diện tích đất thuộc phần của ông H1 thuộc về Nhà nước.

Trường hợp Tòa án buộc ông C, bà H2 được quyền sử dụng diện tích đất 167 m² thì phải trả bằng giá trị diện tích đất là 247.200.000 đồng. Như vậy, từ tài sản chung là bất động sản thành động sản. Do ông H1 từ bỏ quyền sở hữu của mình thì phần sở hữu của ông H1 thuộc về ông S. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo này của ông S, buộc ông C, bà H2 giao đủ số tiền 247.200.000 đồng cho ông S.

Yêu cầu 4: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Lộc, bà H3 vô hiệu do giả cách, thực chất là hợp đồng vay tài sản. Ngày 22/9/2020, ông S và vợ chồng ông Lộc, bà H3 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 918 m², thửa đất số 558, tờ bản đồ số

30, tọa lạc tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng trên là có thật nhưng vô hiệu do khi lập hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng là đất bị tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như vậy là chưa đúng thực chất của sự việc. Nguyên đơn Dũng Sơn cho rằng để thực hiện hợp đồng vay số tiền 500.000.000 đồng thì phải làm Hợp đồng chuyển nhượng này thì ông Lộc, bà H3 mới cho vay. Trình bày của ông S là có căn cứ, vì các lý do sau đây: Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là không đúng giá trị thực tế. Diện tích đất đang có nhiều người đang quản lý, sử dụng: Ông H1, bà H2 ông C; nhưng không có ý kiến của những người này khi lập hợp đồng chuyển nhượng. Trên đất có nhà ở (đang có ông H1, chị Tuyền ở), nhưng trong Hợp đồng không có nội dung mua bán nhà ở, không có ý kiến của những người này. Ông Lộc, bà H3 không cung cấp được việc giao nhận tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất đang có tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả cách, ông S phải trả tiền vay là 500.000.000 đồng cho ông Lộc, bà H3. Kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Nguyễn Dũng S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 trình bày: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại các phiên tòa xét xử sơ thẩm lần 1, lần 2 thể hiện: Nguồn gốc nhà đất diện tích 897.6 m², tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của chị Bùi Thị Ngọc A và anh Đặng Tấn N1. Vào năm 2012, chị Anh và anh Nghiệp ly hôn, chị Anh là người được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất theo Quyết định số 58/2012/QĐST-HNGĐ ngày 21/11/2012 của TAND huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 15/9/2014, chị Anh ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Dương Nguyễn Dũng S với giá 280.000.000 đồng. Ngày 25/9/2014, ông S được UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, ông S thừa nhận ngày 26/8/2014 (*trước khi đặt cọc tiền mua nhà đất*), ông S có dẫn ông H1 đến xem nhà, đất của chị Anh, đồng thời ông S có nhận tiền của ông H1 03 lần, lần 1 40.000.000 đồng, lần 2 nhận 65.000.000 đồng và lần 3 nhận 35.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng (*cùng thời gian với việc ông S đặt tiền cọc, ký hợp đồng mua nhà, đất của chị Anh*) theo giấy biên nhận ngày 14/9/2014. Ông S cho rằng, đây là tiền ông H1 trả ông, do trước đó ông H1 có vay ông số tiền 150.000.000 đồng, nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác ông S thừa nhận ông là người viết câu “nhận tiền tám hóa” trong giấy biên nhận ngày 14/9/2014, nhưng chữ “mua đất” không phải do ông viết, nhưng theo kết quả giám định tại Kết luận số 11, ngày 31/3/2017 thể hiện chữ “mua đất” trong câu “nhận tiền tám hóa mua đất” trong giấy biên nhận nói trên là chữ viết của ông S; tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của ông S là chị Diễm cũng không có ý kiến gì đối với Kết luận số 11.

Tại thời điểm diễn ra sự việc mua bán nhà, đất tranh chấp, ông H1 là người giao 20.000.000 đồng tiền mua nhà, đất còn lại cho chị Anh và chị Anh có thừa nhận:

+ Lần 1: ngày 25/9/2014 đưa cho bà A số tiền 10.500.000 đồng, hai bên có làm biên nhận nhưng trong biên nhận ghi số tiền 20.500.000 đồng, còn nợ lại 9.500.000 đồng là do cộng thêm 10.000.000 đồng của ông S đưa cho bà A trước đó;

+ Lần 2: ngày 30/9/2014 ông H1 đưa cho bà A số tiền 9.500.000 đồng. Bà A viết biên nhận có nhận đủ 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) (bao gồm số tiền 10.000.000 đồng ông S đưa và 20.000.000 đồng ông H1 đưa).

Ông S cho rằng đây là tiền ông H1 trả cho chị Anh thay cho ông nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, lời khai của ông S có mâu thuẫn, có lúc ông S khai ông là người trực tiếp giao cho chị Anh số tiền 30.000.000 đồng (BL 25, 88, 104, 106) và từ ngày thuê nhà đến nay ông H1 không trả tiền thuê nhà cho ông (BL 107), có lúc ông S khai ông là người giao cho chị Anh số tiền 10.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng là ông H1 giao nhưng ông cho rằng đây là tiền thuê nhà, đất mà ông H1 trả cho ông (BL 187).

Trước ngày 25/9/2014, ông H1 có đến đất để dọn dẹp nhưng chưa ở. Ngày 25/9/2014 ông H1 chính thức dọn về nhà đất tranh chấp ở cho đến nay. Cũng trong ngày 25/9/2014 bà A đến đòi tiền, ông H1 có gọi điện cho ông S thì biết được còn nợ bà A 20.000.000 đồng nên ông H1 mới đưa cho bà A số tiền trên. Quá trình sử dụng nhà đất ông H1 chặt cây, sửa nhà 03 lần tổng số tiền 194.701.000 đồng, cụ thể:

+ Lần 1 với tổng chi phí là 37.000.000 đồng vào năm 2014: lợp bê toàn bộ nhà; đóng la phong; lợp tole; xây thêm hai nhà tạm ở mặt trước và mặt sau bằng tole, nền xi măng, trụ xi măng, đóng cây;

+ Lần 2 với tổng chi phí là 40.200.000 đồng do chị sửa năm 2017: lót gạch nền, làm hàng rào.

+ Lần 3 với tổng chi phí là 117.501.000 đồng do chị sửa năm 2019: lợp lại mái nhà; làm cổng nhà; xây lại gian nhà sau; đập bỏ nhà tạm xây lại liền với căn nhà cấp 4; xây nhà vệ sinh; xây nhà tắm; mua bồn nước mới.

Ông H1 cũng là người trực tiếp sử dụng nhà đất, từ khi mua cho đến nay. Trong quá trình sử dụng nhà, đất ông H1 xây thêm nhà tạm, sửa chữa nhà, làm hàng rào 03 lần trong đó lần sửa nhiều nhất vào năm 2014 lúc mới mua nhà đất, ông S biết nhưng không có ý kiến phản đối. Nếu ông H1 chỉ là người thuê nhà thì tại sao khi chị Anh đòi số tiền 20.000.000 đồng thì ông Hòa là người trả cho chị Anh và chính ông S là người kêu chị Anh đến gặp ông H1 lấy số tiền còn nợ.

Ngoài ra, theo lời khai của một số người làm chứng thể hiện có biết việc ông H1 là người nhờ ông S mua nhà đất, cụ thể:

Theo ông Phạm Văn Thanh thì vào ngày 24/10/2014, ông có nhìn thấy ông H1 giao cho ông S số tiền 50.000.000 đồng tại quán cà phê Phương Linh, do lúc đó ông, ông H1 và ông S đang uống cà phê với nhau. Ngoài ra, ngày 05/11/2014, ông H1 giao tiếp cho ông S số tiền 35.000.000 đồng tại quán cà phê Bảo Tàng tỉnh Tây Ninh có mặt ông Trương Văn Nhỏ trực tiếp chứng kiến.

Tại biên bản đối chất ngày 10/5/2017 tại TAND tỉnh Tây Ninh, ông Cu và ông H1 xác định vào năm 2014, tại quán vừa bán cà phê vừa bán nhậu, ông Cu đưa cho ông H1 mượn 20.000.000 đồng để đặt cọc cho ông S mua đất giùm, ông S thừa nhận có nhận 20.000.000 đồng của ông H1 tại quán nhậu chứ không phải tại quán cà phê. Ngoài ra, ông H1 và ông Thanh còn xác định đưa cho ông S số tiền 50.000.000 đồng tại quán cà phê nhưng ông S không thừa nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 vào ngày 23/8/2019, chị Anh thừa nhận: còn 20.000.000 đồng ông S nói khi nào có giấy CNQSDĐ anh S mới giao, nhưng sau đó ông S không trả cho chị nên chị có đến nhà, đất đã chuyển nhượng và gặp ông H1 thì được biết nhà, đất là do ông H1 mua nên chị yêu cầu ông H1 trả số tiền 20.000.000 đồng và đã được ông H1 trả số tiền này. Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Ngọc A cũng xác nhận là ông Nguyễn Hoàng H1 là người sử dụng đất ổn định, lâu dài từ lúc tranh chấp cho đến nay. Đồng thời, chứng cứ Tòa án thu thập gồm lời trình bày của bà Bùi Thị Ngọc A xác định là sau khi vừa bán nhà, đất xong thì thấy ông H1 dọn đến ở; số tiền mua nhà chưa trả hết, bà có gặp đòi ông S nhưng ông S yêu cầu bà gặp đòi ông H1 và ông H1 là người trả cho bà số tiền mua đất còn thiếu lại là 20.000.000 đồng.

Về lý do tiền mua nhà, đất là của ông Hòa nhưng ông S lại là người trực tiếp giao dịch, đặt cọc, ký hợp đồng và đứng tên GCNQSDĐ, theo ông H1 là do ông quá tin tưởng ông S, vì tin nên giao tiền để ông S đi làm giúp giấy tờ nhà, đất. Lúc đầu ông không biết ông S làm thủ tục để ông S được cấp giấy CNQSDĐ, sau khi được ông S đưa bản phô tô giấy GCNQSDĐ do ông S đứng tên thì ông mới biết nhưng vì ông có lỗi trong việc chậm giao tiền, dẫn đến việc ông S phải vay tiền của người khác để trả tiền đất thay ông nên ông cũng đồng ý nhưng ông tin tưởng rằng ông S sẽ làm thủ tục chuyển quyền SDĐ lại cho ông khi ông giao đủ tiền cho ông S. Lời khai của ông H1 phù hợp với lời khai của ông S về việc ông S và ông H1 có mối quan hệ thân thiết, coi nhau như anh em trong gia đình trong thời gian dài trước khi hai bên xảy ra tranh chấp, phù hợp với lời khai của ông Th2 về việc ngày 09/9/2014 (cùng thời điểm ông S giao 210.000.000 đồng cho Chị cục Thi hành án dân sự huyện C), ông có cho ông S vay 200.000.000 đồng để trả tiền mua nhà đất, phù hợp với lời khai của bà Huỳnh Thị Việt về việc: trước khi ông H1 chuyển về ở trên đất tranh chấp, ông S có đến gặp và đề nghị bà khi người mua đất đến có hỏi thì trả lời chị Anh bán nhà, đất giá cao hơn 300.000.000 đồng, phù hợp với giấy biên nhận tiền giữa ông S với ông H1, giữa ông H1 với chị Anh và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H1.

Từ những chứng cứ, căn cứ đã phân tích nêu trên có đủ cơ sở để xác định, thực tế ông H1 là người mua nhà, đất của chị Anh. Ông S chỉ là người được ông H1 nhờ để thực hiện các thủ tục giấy tờ mua bán. Do đó, việc ông S yêu cầu ông H1 trả lại QSDĐ, diện tích 730.6 m² là không có cơ sở chấp nhận; yêu cầu phản tố của ông H1 là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Từ những căn cứ phân tích trên đây kính đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự: sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận

yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hoàng H1 là công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, buộc ông S giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông H1 theo quy định.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 30-9-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, các ngày 10-10-2022, 11-10-2022 và 14-10-2022, ông Dương Nguyễn Dũng S, ông Nguyễn Hoàng H1, ông ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 có đơn kháng cáo. Kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Nguyễn Dũng S thấy rằng: Phần đất có diện tích 918 m² đo đạc thực tế là 897,6 m² chia làm 2 phần, có hiện trạng sử dụng tách biệt nhau: Phần đất ông Nguyễn Hoàng Hoá đang sử dụng có diện tích 730,6 m² trị giá 1.050.000.000 đồng; trên đất có Các tài sản trên đất có tổng giá trị là 440.076.000 đồng, bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 76,95 m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, kèo gỗ, mái tole, cửa kính sắt, trần tole lạnh, tường lán bê xây dựng năm 2011 sửa nhà năm 2014, năm 2017 và năm 2019 có giá 165.285.000 đồng; 01 nhà cấp 4 phía sau có diện tích 87,4 m² có giá 188.435.000 đồng; 01 mái che phía trước lợp tole có diện tích 99,9 m² có giá 34.825.000 đồng; 01 mái che bên hông lợp tole có diện tích 18 m² có giá 3.011.000 đồng; Hàng rào cổng xây gạch, song sắt, diện tích 26,25 m² (cao 2,5

m x dài 10,5 m) có giá 17.052.000 đồng; Hàng rào lưới B40 xây gạch 0,4 m, diện tích 133,605 m² (dài 89,07m x cao 1,5m) có giá 21.711.000 đồng; Hàng rào lưới B40 diện tích 39,225 m² (dài 26,15 m x cao 1,5 m) có giá 2.157.000 đồng; 08 cây sưa 5cm đến 10 cm có giá 3.200.000 đồng; 02 cây giáng hương 21 cm đến 30 cm có giá 3.000.000 đồng; 02 cây giáng hương 11cm đến 20 cm có giá 800.000 đồng; 01 cây dừa có trái có giá 600.000 đồng.

[2.1] Ông S cho rằng nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông, vì ông là người làm thủ tục nhận chuyển nhượng với bà A tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông giao cho bà A số tiền cọc 40.000.000 đồng có biên nhận và nộp cho Chi cục thi hành án dân sự số tiền 210.000.000 đồng có biên lai thể hiện, khi làm hợp đồng chuyển nhượng ông đưa thêm cho bà A 10.000.000 đồng, khi đưa không có giấy tờ nhưng bà A thừa nhận. Đến ngày 25/9/2014, ông đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2.2] Ông H1 thì cho rằng nhà đất tranh chấp là do ông nhờ ông S đứng ra làm thủ tục mua lại dùm. Ông cung cấp 01 biên nhận ông S nhận số tiền 140.000.000 đồng. Ông S khai có nhận số tiền trên và thừa nhận dòng chữ “nhận tiền tám hoá” trong biên nhận là ông viết. Tuy nhiên chữ “mua đất” ông S không thừa nhận nhưng kết luận giám định số 11/GT.2017 ngày 31-3-2017, đã xác định đúng là chữ viết của ông S (bút lục số 136). Khi bà A đến nhà đòi tiền thì ông là người đưa cho bà A số tiền 20.000.000 đồng, có biên nhận thể hiện đưa số tiền 20.500.000 đồng (bao gồm 10.000.000 đồng ông S đưa trước đó và 10.500.000 đồng ông H1 đưa thêm, còn nợ lại 9.500.000 đồng) và khi ông đưa thêm số tiền 9.500.000 đồng thì bà A có viết biên nhận số tiền 30.000.000 đồng (bút lục 279), quá trình lấy lời khai bà A cũng khẳng định đã nhận từ ông H1 đủ 20.000.000 đồng. Ông là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 2014 cho đến nay.

[2.3] Ông S cho rằng số tiền 140.000.000 đồng ông nhận của ông H1 là ông H1 trả tiền vay cho khoản vay 150.000.000 đồng từ năm 2014; số tiền 20.000.000 đồng trả bà A là ông nhờ ông H1 đưa dùm, trong đó có tiền của ông đưa ông H1 và tiền ông H1 trả tiền thuê nhà; việc ông H1 ở trên nhà đất tranh chấp là do ông cho thuê nhưng ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của ông S. Quá trình giải quyết vụ án ông S có những lời khai mâu thuẫn nhau, có lúc ông S khai ông là người đưa cho bà A số tiền

30.000.000 đồng (bút lục 25, 88, 104, 106), có lúc ông S khai chỉ đưa cho bà A 10.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng là ông H1 giao nhưng là tiền thuê nhà trả ông (bút lục 187), nhưng ở lời khai khác ông khai ông H1 từ khi thuê nhà đến nay chưa trả tiền thuê cho ông (bút lục 107).

[2.4] Mặt khác từ khi mua nhà đất từ năm 2014 đến nay, ông S không ở trên nhà đất tranh chấp mà do ông H1 và chị Tuyên con ông H1 là người trực tiếp sử dụng và đã 03 lần sửa chữa nhà, chặt cây nhưng ông S không phản đối. Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của ông S nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với phần kháng cáo của ông S về yêu cầu độc lập của bà H3, ông Lộc thấy rằng: Ông S cho rằng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là ông vay của bà H3, ông Lộc chứ không phải tiền bán đất. Bà H3, ông Lộc không thừa nhận, ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông S.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng H1 thấy rằng:

[3.1] Ông H1 cho rằng nhà đất này là của ông H1 mua bằng cách ông giao tiền cho ông S mua dùm; ngoài số tiền 140.000.000 đồng có biên nhận thì ông có đưa thêm cho ông S 04 lần, tổng cộng là 140.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận do tin tưởng nhau, nhưng có người chứng kiến là ông Trần Minh Thông, bà Đặng Thị Lang, ông Phạm Văn Thanh, ông Trương Văn Nhỏ. Quá trình đối chất, lấy lời khai ông Thanh, ông Nhỏ xác nhận đúng như ông H1 trình bày, riêng ông Th2 và bà Lang khai không nhìn thấy sự việc ông H1 đưa tiền cho ông S. Nhưng lời khai của ông Thanh và ông Nhỏ cần phải kết hợp với các chứng cứ khác mới mang tính khách quan khi đánh giá chứng cứ, tuy nhiên ông H1 không cung cấp được chứng nào nào khác về việc giao tiền. Ông H1 khai khi nhìn thấy giấy đặt cọc để tên ông S, ông không yên tâm nên đã yêu cầu ông S viết biên nhận, nhưng khi đưa số tiền còn lại ông H1 lại cho rằng tin tưởng nên không có làm giấy tờ là mâu thuẫn. Ngoài ra, 04 lần đưa tiền là các ngày 25/9/2014, ngày 06/10/2014, ngày 24/10/2014 và ngày 15/11/2014 nhưng ngày 25/9/2014 ông S đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 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.

[4] Xét kháng cáo của ông Tăng Kim C, bà Trần Thị Thu H2 thấy rằng:

[4.1] Sau khi ông N1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 542 m² thửa số 110, tờ bản đồ số 28, ông N1 đã chuyển nhượng cho bà P. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/3/2013 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 542 m². Ngày 05/4/2013, bà P được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 542 m². Đến ngày 20/7/2017, bà P chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông C và bà H2, hợp đồng chuyển nhượng vẫn là diện tích 542 m². Ngày 21/9/2017, ông C và bà H2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 542 m² thửa số 821, tờ bản đồ số 30. Kết quả đo đạc thể hiện diện tích thực tế ông C và bà H2 sử dụng là nhiều hơn diện tích được cấp giấy, phần tăng thêm 167 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S đứng tên, nguyên nhân là do ông N1 và bà A tự phân chia ranh sử dụng. Hơn nữa, khi làm thủ tục cấp giấy đất không đo đạc lại diện tích nên cả bà P và ông C, bà H2 không phát hiện sự việc ông C, bà H2 sử dụng đất nhiều hơn diện tích được cấp.

[4.2] Nhận thấy thửa đất số 821, tờ bản đồ số 30 (thửa cũ 110, tờ bản đồ số 28) và thửa 558, tờ bản đồ số 30 (thửa cũ 27, tờ bản đồ số 28) là hai thửa đất giáp ranh, nằm ở hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau. Bà P và ông C, bà H2 được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất căn cứ trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích từ ông N1 chuyển qua không thay đổi. Hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng thêm diện tích 167 m², hơn nữa thời điểm chuyển nhượng cho bà P thì diện tích 167 m² thuộc quyền sử dụng của bà A. Ông N1 và bà A tự thỏa thuận ranh nhưng không làm thủ tục cấp đổi lại giấy đất theo ranh sử dụng là không đúng quy định pháp luật. Ông bà cũng không Th2 báo cho bà P, ông S biết việc thỏa thuận ranh khi chuyển nhượng đất là có phần lỗi. Ông S nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận là toàn bộ diện tích của thửa đất. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2, ông C về việc công nhận tích 167 m² của ông bà là có căn cứ. Nên cấp sơ thẩm xác định phần diện tích 167 m² cũng là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của ông S và ông H1 là có cơ sở.

[4.3] Theo biên bản xác minh địa phương thì hiện trạng đất của ông C, bà H2 không có lỗi đi; ông bà đã xây nhà cấp 4 trên đất; nên cấp sơ thẩm giao cho ông C, bà H2 tiếp tục sử dụng diện tích đất 167 m² cho thuận tiện nhưng có trách

nhệm trả lại giá trị đất cho ông S là 247.200.000 đồng x 43% = 106.296.000 đồng là có căn cứ. Ông C, bà H2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H3, ông Lộc là phù hợp với khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự

[6] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Dương Nguyễn Dũng S, ông Nguyễn Hoàng H1, ông Tăng Kim C, bà Trần Thị Thu H2. Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H3, ông Vũ Quốc L1. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[7] Án phí phúc thẩm: Căn cứ đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: Ông Dương Nguyễn Dũng S kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do ông Nguyễn Hoàng H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông H1. Ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 rút toàn bộ kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 228, Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 157, 158, 165, 166 khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 492 Bộ luật dân sự 2005; Điều 207, 209, điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Dương Nguyễn Dũng S, ông Nguyễn Hoàng Hoá và ông Tăng Kim C, bà Trần Thị Thu H2.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Nguyễn Hoàng Hoá.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S về việc trả tiền thuê nhà.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Hoá đối với ông Dương Nguyễn Dũng S.

Ông Nguyễn Hoàng Hoá được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 730,6 m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, đất có tứ cận: Đông giáp đất tranh chấp với bà H2, ông C dài 16,22 m; Tây giáp đường bê tông 10,50 m; Nam giáp thửa 966 dài 41,18 m và thửa 558 dài 16,35 m; Bắc giáp thửa 845 dài 60,53 m; (có sơ đồ kèm theo)

Cùng các tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 76,95 m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, kèo gỗ, mái tole, cửa kính sắt, trần tole lạnh, tường lán bê xây dựng năm 2011 sửa nhà năm 2014, năm 2017 và năm 2019; 01 nhà cấp 4 phía sau có diện tích 87,4 m²; 01 mái che phía trước lợp tole có diện tích 99,9 m²; 01 mái che bên hông lợp tole có diện tích 18 m²; Hàng rào cổng xây gạch, song sắt, diện tích 26,25 m² (cao 2,5 m x dài 10,5 m); Hàng rào lưới B40 xây gạch 0,4 m, diện tích 133,605 m² (dài 89,07 m x cao 1,5 m); Hàng rào lưới B40 diện tích 39,225 m² (dài 26,15 m x cao 1,5 m); 08 cây sưa 5 cm đến 10 cm; 02 cây giáng hương 21 cm đến 30 cm; 02 cây giáng hương 11 cm đến 20 cm; 01 cây dừa có trái.

Ông Nguyễn Hoàng Hoá có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Nguyễn Dũng S giá trị phần sở hữu tài sản số tiền 521.376.245 đồng (năm trăm hai mươi một triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Dương Nguyễn Dũng S đối với ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc công nhận quyền sử dụng đất của Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 đối với ông Dương Nguyễn Dũng S.

Ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 167 m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30 tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S đứng tên, đất có tứ cận: Đông giáp thửa 84 dài 11,73 m; Tây giáp đất tranh chấp ông H1 đang sử dụng dài 16,22 m; Nam giáp thửa 558 dài 12,80 m; Bắc giáp thửa 845 dài 4,75 m và đường đất dài 6,18 m; (có sơ đồ kèm theo).

Và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 26,88 m² xây dựng năm 2002 có kết cấu nền gạch men, móng gạch, tường gạch không tô, mái tole không trần, không có nhà vệ sinh trong; 01 mái che phía trước có kết cấu khung sắt tiền chế, vách tole tạm, nền xi măng + gạch diện tích 8,4 m² (ngang 4,2 m x dài 2 m); 01 mái che có kết cấu khung sắt tiền chế, vách tole tạm, nền xi măng + gạch diện tích 14,7 m² (ngang 4,2 m x dài 3,5 m); Hàng rào gạch ống không tô cao 2m x dài 4.3m x dày 10 cm diện tích 0,86 m³; Hàng rào phía trước lưới B40 cao 2 m trụ xi măng diện tích 21,86 m² (dài 10,93 m x ngang cao 2 m); Hàng rào gạch dài 11,73 m x cao 2 m x dày 10 cm, kết cấu tường xây gạch ống không tô diện tích 2,346 m³; 01 cây bưởi 6 tháng tuổi.

Ông C và bà H2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Nguyễn Dũng S giá trị phần đất số tiền 106.296.000 đồng (một trăm lẻ sáu triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

6. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông S đối với bà Nguyễn Kim P.

7. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim P đối với ông Đặng Tấn N1 và bà Bùi Thị Ngọc A.

8. Giữa bà Nguyễn Kim P, bà Trần Thị Thu H2, ông Tăng Kim C và ông Đặng Tấn N1 nếu có tranh chấp về nội dung chuyển nhượng thửa đất 110 thì khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Nguyễn Dũng S 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 lập ngày 22/9/2020 giữa ông Dương Nguyễn Dũng S và bà Nguyễn Thị Ngọc H3, ông Vũ Quốc L1 đối thửa đất 558, tờ bản đồ số 30, diện tích 918 m² tại ấp B1, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông Dương Nguyễn Dũng S có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng). Bà H3 và ông Lộc có trách nhiệm trả lại cho ông S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03197 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2014 cho ông Dương Nguyễn Dũng S. Ông S có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H3 và ông Lộc số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Nguyễn Dũng S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0017772 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Hoàng H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Tăng Kim C và bà Trần Thị Thu H2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền án phí dân sự phúc

thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0017791 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và ông Vũ Quốc L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0017826 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

11. 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.

12. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h Châu Thành;
- CCTHADS h Châu Thành;
- Phòng KTNV.TAT;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân