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

Bản án số: 45/2024/DS-PT
Ngày: 26-01-2024
V/v "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho 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: Ông Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;

Bà Phạm Thị Thanh Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 417/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023, về "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ômg T, bà H: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985; địa chỉ: xã Đ, Huyện D, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01-11-2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thu L, sinh năm 1976; địa chỉ: xã Kh, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Dương Bình Triệu Ph, sinh năm 1997; địa chỉ: xã Kh, Huyện D,

tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1985; địa chỉ: xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Có kháng cáo: Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H là anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H và bà Võ Thu L có mối quan hệ quen biết lâu năm. Từ đó, ômg T, bà H có vay tiền của bà L nhiều lần. Các khoản vay trước đó đều đã thanh toán xong. Đến ngày 28-12-2018, ômg T, bà H có hỏi vay bà L số tiền 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận mức lãi suất 3%/tháng. Tuy nhiên, điều kiện để bà L giao số tiền vay là ômg T, bà H phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất số 183, 222, 227, 239, 304, 479; tờ bản đồ 13; tổng diện tích 23892.7 m^2; tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh để làm tin. Do đó, cùng ngày hỏi vay tiền, vợ chồng ômg T cùng bà L đến Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay. Bên cạnh đó, hai bên có làm giấy thỏa thuận cho vợ chồng ômg T chuộc lại sau 01 năm tức là vào ngày 28-12-2019. Sau khi ký hợp đồng, bà L chỉ giao cho vợ chồng ômg T số tiền 700.000.000 đồng, 02 tháng đến 03 tháng sau bà L mới giao đủ số tiền vay còn lại. Bà L có nói khoản tiền cho vợ chồng ômg T vay có nguồn gốc từ việc vay lại của người khác nên tiền lãi cao theo từng khoản vay. Sau đó, vợ chồng ômg T lại tiếp tục hỏi vay bà L thêm số tiền 1.750.000.000 đồng. Tính thêm lần vay này tổng cộng vợ chồng ômg T nợ bà L là 3.750.000.000 đồng.

Sau khi vay, vợ chồng ômg T có liên hệ nhiều lần với bà L để tính toán tiền lãi và tiền gốc nhằm chuộc lại các thửa đất nêu trên nhưng bà L hẹn lần này đến lần khác. Bà L cũng đã lập hợp đồng tặng cho các thửa đất nêu trên cho con trai tên Dương Bình Triệu Ph vào ngày 06-6-2020. Hiện anh Phú cũng đã lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị Thùy Tr vào ngày 02-8-2022.

Nay ômg T, bà H khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng sau: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 với bà Võ Thu L, hợp đồng tặng cho ngày 06-6-2020 giữa bà L và anh Dương Bình Triệu Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Phú và chị Nguyễn Thị Thùy Tr đối với các thửa đất số 183, 222, 227, 239, 304, 479; tờ bản đồ 13; tổng diện tích 23892.7 m^2; tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn bà Võ Thu L trình bày: do mối quan hệ quen biết nên bà có cho ômg T, bà H vay tiền nhiều lần. Hiện nay ômg T, bà H đã thanh toán hết các khoản nợ cho bà. Bà xác định thực tế có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên chứ không phải để làm tin cho các khoản vay. Giá chuyển nhượng là 3.550.000.000 (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng, bà thanh toán 02 lần, lần 1 là tại ngày lập hợp đồng chuyển nhượng giao số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng, việc giao số tiền này có lập 01 tờ giấy thỏa thuận do ômg T viết với nội dung: *"ômg T, bà H có bán cho bà Võ Thu L diện tích đất 23892.7 m^2, trong thời hạn 01 năm bà cho vợ chồng ômg T, bà H mua lại với giá hai bên tự thỏa thuận tại thời điểm chuộc lại; sau 01 năm nếu ômg T, bà H không chuộc lại thì bà có quyền bán cho người khác"*. Sau khi lập hợp đồng được khoảng 01 tháng, bà đã thanh toán đủ số tiền còn lại cho ômg T, bà H. Khi đến hạn chuộc lại, bà nhiều lần tạo điều kiện nhưng vợ chồng ômg T không có khả năng. Đến tháng 3 năm 2020, bà mới làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ).

Thời điểm chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, vợ chồng ômg T có nợ bà số tiền 700.000.000 đồng, số tiền này vay vào ngày 11-11-2018 và các khoản nợ khác nhưng thời gian đã lâu bà không nhớ. Để đảm bảo cho các khoản nợ này, giữa bà và vợ chồng ômg T có lập hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 11 năm 2018 đối với quyền sử dụng 02 thửa đất 389, 390; tờ bản đồ 43; tọa lạc tại xã Đ, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đến khoảng tháng 11 năm 2019, vợ chồng ômg T không có khả năng nên đồng ý thỏa thuận sang tên cho bà với số tiền 1.614.000.000 đồng để cấn trừ nợ. Bà xác định có viết tờ giấy thỏa thuận không ghi thời gian mà ômg T cung cấp. Tuy nhiên, tờ giấy này là thỏa thuận đối với phần đất ở xã Đ, không liên đến các phần đất đang tranh chấp.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ômg T, bà H; vì hết thời hạn 01 năm mà ômg T, bà H không chuộc lại đất thì bà được toàn quyền định đoạt. Đồng thời, các thửa đất hiện đang tranh chấp bà đã tặng cho con trai tên Phú và Phú cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Tại Bản tự khai ngày 31-3-2023, anh Dương Bình Triệu Ph trình bày: Anh là con ruột của bà Võ Thu L. Năm 2020, anh được mẹ tặng cho các phần đất hiện đang tranh chấp. Anh đã được cấp GCNQSDĐ và cho anh Lương Mạnh Toàn thuê sản xuất nông nghiệp. Sau đó, ômg T, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng liên quan đến các thửa đất tranh chấp. Đến tháng 5 năm 2022, ômg T và bà H rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tháng 8 năm 2022, anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thùy Tr. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ômg T, bà H; vì các phần đất nêu trên anh đã được tặng cho hợp pháp và đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Chị Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày: khoảng tháng 8 năm 2022, chị nhận chuyển nhượng từ anh Phú phần đất thuộc các thửa 239, 304, 222, 227, 479, 183; cùng tờ bản số 13; tổng diện tích 23892.7 m^2; tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng đối với các phần đất nêu trên là 10.500.000.000 (mười tỷ năm trăm triệu) đồng. Hai bên lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và đã hoàn tất việc chuyển nhượng. Hiện tại chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên. Do đó, chị không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Phú. Trường hợp việc chuyển nhượng với anh Phú bị hủy bỏ thì chị yêu cầu anh Phú phải trả lại số tiền 10.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 với bà Võ Thu L, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06-6-2020 giữa bà Võ Thu L và anh Dương Bình Triệu Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Dương Bình Triệu Ph và chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.800.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012685 ngày 17-10-2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013068 ngày 20-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ômg T, bà H còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 28 tháng 9 năm 2023 của ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người đại diện nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khắc T với bà Võ Thu L lập ngày

28-12-2018 là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một hợp đồng vay tiền của ômg T với bà L. Sau khi ký kết hợp đồng thì ômg T vẫn quản lý sử dụng đất và bà L có cam kết cho ômg T chuộc lại phần đất với giá 2.300.000.000 đồng. Trước đó vào năm 2021 ômg T thông qua người đại diện khác có khởi kiện bà L, nhưng rút lại đơn khởi kiện, vụ án được đình chỉ. Sau đó ômg T biết được và khởi kiện lại cho đến nay. Việc bà L có viết cam kết cho ômg T chuộc lại đất, bà L nói thực hiện phấn đất ở xã Đ, Huyện D nhưng thời điểm đó ômg T đã chuyển nhượng phần đất nay để trừ nợ khoản tiền vay trước. Vì vậy nội dung cam kết cho chuộc lại đất chỉ áp dụng cho hợp đồng chuyển nhượng đất ở xã Bàu Năng, Huyện D. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H theo hướng hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 với bà Võ Thu L, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06-6-2020 giữa bà Võ Thu L và anh Dương Bình Triệu Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Dương Bình Triệu Ph và chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

Chị Loan trình bày: Đại diện nguyên đơn trình bày không đúng, bà có làm cam kết cho ômg T chuộc lại đất ở xã Đ không phải phần đất ở xã Bàu Năng. Vì sau khi thỏa thuận không được tôi và ômg T thống nhất chuyển nhượng phần đất ở xã Đ vào tháng 01 năm 2919. Trong khi hợp đồng chuyển phượng phần đất ở xã Bàu Năng là ký kết vào tháng 12 năm 2018. Sau khi hết thời hạn cho ômg T chuộc lại là hơn 06 tháng, tôi mới tặng cho quyền sử dụng đất lại cho con tôi và sau khi ômg T rút đơn khởi kiện với tôi tháng 5 năm 2022, đến tháng 8 năm 2022 con tôi mới chuyển nhượng phần đất này cho chị Nguyễn Thị Thùy Tr. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ômg T, bà H.

Chị Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày: Đại diện nguyên đơn trình bày đất vẫn do ômg T quản lý sử dụng là không đúng, vì sau khi chị nhận chuyển nhượng thì chị đến quản lý đất trồng lúa và trồng dừa, rồi ômg T có đến ngăn cản và tự ý chiếm khoản 50 cao để trồng mì, sự việc này chị có trình báo chính quyền địa phương giải quyết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của 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 dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 đối với các thửa 239, 304, 222, 227, 479, 183; cùng tờ bản đồ số 13; tổng diện tích 23.892.7 m^2; tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Xét hợp đồng đảm bảo về hình thức và nội dung không trái quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm. Hai bên có lập tờ thỏa thuận với nội dung *"...có*

bán cho chị Võ Thu L SN 1976 một miếng đất tổng diện tích 23892.7 m^2 thuộc tờ bản đồ số 13, thửa số 183, 222, 227, 239, 304, 479 với số tiền là 2,3 tỷ (Hai tỷ ba trăm triệu), chị Loan đồng ý sẽ cho tôi chuộc lại sau 01 năm đến ngày 28-12-2019. Nếu sau 01 năm tôi không chuộc lại chị Loan có quyền bán cho người khác...". Sau thời hạn này ômg T không chuộc lại đất, đến tháng 3 năm 2020 chị Loan mới điều chỉnh sang tên chị Loan, đến tháng 6 năm 2020, chị Loan mới tặng cho quyền sử dụng lại cho con. Do đó nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 là hợp đồng giả cách là không có cơ sở.

Xét thấy tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân Huyện D xét xử sơ thẩm ngày 14-9-2023, đến ngày 28-9-2023 ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo; các đương sự có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của đương sự là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Ômg T, bà H và bà L đều thống nhất có việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 đối với các thửa đất số 183, 222, 227, 239, 304, 479; tờ bản đồ 13; tổng diện tích 23892.7 m^2; tọa lạc tại xã Bàu Năng, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Nhưng ômg T, bà H trình bày việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là để làm tin cho khoản vay 2.000.000.000 đồng. Từ đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 với bà Võ Thu L, hợp đồng tặng cho ngày 06-6-2020 giữa bà L và anh Dương Bình Triệu Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Phú và chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-12-2018: về hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo đúng quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Nhận thấy, song song với việc lập hợp đồng chuyển nhượng, ômg T, bà H có viết tờ giấy thỏa thuận với nội dung *"...có bán cho chị Võ Thu L SN 1976 một miếng đất tổng diện tích 23892.7 m^2 thuộc tờ bản đồ số 13, thửa số 183, 222, 227, 239, 304, 479 với số tiền là 2,3 tỷ (Hai tỷ ba trăm triệu), chị Loan đồng ý sẽ cho tôi chuộc lại sau 01 năm đến ngày 28-12-2019. Nếu sau 01 năm tôi không chuộc lại chị Loan có quyền bán cho người khác..."*. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn

thừa nhận có nội dung thỏa thuận như nêu trên. Như vậy, việc nguyên đơn trình bày ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho khoản vay 2.000.000.000 đồng là mâu thuẫn với số tiền được đề cập trong tờ giấy thỏa thuận trên. Đồng thời, căn cứ các giấy mượn nợ mà nguyên đơn cung cấp xác định có khoản vay 700.000.000 đồng vào ngày 12-11-2018, không có chứng cứ nào thể hiện thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-12-2018 tồn tại số tiền vay 700.000.000 đồng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn.

[2.2] Nguyên đơn trình bày có vay tiền của bà L nhiều lần, đến cuối năm 2019 thì ngưng với tổng số nợ 3.750.000.000đồng, không vay thêm cũng không trả tiền lãi. Bà L thừa nhận có cho nguyên đơn vay tiền nhiều lần, các khoản tiền còn nợ đã cấn trừ vào việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 389, 390 tờ bản đồ số 43; tọa lạc tại xã Đ, Huyện D. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng cho bà L 02 thửa đất này. Hồ sơ vụ án thể hiện có giấy mua đất ngày 01-11-2019 đối với 02 thửa đất số 389, 390, tọa lạc tại xã Đ nêu trên. Vì vậy, lời trình bày của bà L là phù hợp với các tình tiết của vụ án, đồng nghĩa với việc nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-12-2018 để đảm bảo cho các khoản vay là không có cơ sở.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất: Qua làm việc với anh Lương Mạnh Toàn thể hiện "từ năm 2019 đến đầu năm 2020 thuê đất từ ômg T để trồng mì. Đến tháng 8 năm 2020, bà L ngăn cản không cho canh tác. Từ đó, anh Toàn thỏa thuận và ký hợp đồng thuê đất của bà L và sau này tiếp tục ký hợp đồng thuê với anh Phú". Hiện nay chị Trang (người nhận chuyển nhượng từ anh Phú) đang trồng cây dừa trên đất.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, thực tế bên nhận chuyển nhượng có quản lý, cho người khác thuê quyền sử dụng đất. Còn vợ chồng ômg T không quản lý, sử dụng trong thời gian dài. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện bà L được chỉnh lý tên người sử dụng trên trang 4 vào ngày 09-3-2020 là không vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Năm 2021, phát sinh tranh chấp vụ việc này nhưng vợ chồng ômg T rút đơn khởi kiện. Từ đó, anh Phú (con trai của bà L) đã chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp cho chị Trang. Nay vợ chồng ômg T lại khởi kiện nhưng không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-12-2018 với bà L là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06-6-2020 giữa bà L và anh Phú, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Phú và chị Trang.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ômg T, bà H là có căn cứ.

Ômg T, bà H kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, bà nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Khắc T bà Nguyễn Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T bà Nguyễn Ngọc H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2018 với bà Võ Thu L, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06-6-2020 giữa bà Võ Thu L và anh Dương Bình Triệu Ph, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-8-2022 giữa anh Dương Bình Triệu Ph và chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.800.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012685 ngày 17-10-2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013068 ngày 20-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ômg T, bà H còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Khắc T, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông bà

đã nộp theo Biên lai thu số: 0013879 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. H. D;
- Chi cục THADS. H. D;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

Phạm Văn Diệp