

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 621/2024/DS-PT

Ngày: 17-12-2024

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố

Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thùy Trang;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 548/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 714/2024/QĐ-PT, ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 1987; cư trú tại: Số B, tổ H, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1: ông Đặng Văn L, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy

quyền ngày 10-7-2024); có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Việt C, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Chị Võ Thị T, sinh năm 1988; cư trú tại: Số F, đường Đ, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Minh C1, sinh năm 1993; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh C, chị T, anh C1: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; cư trú tại: ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 03-6-2024 và ngày 04-7-2024); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Chị Đặng Thị N2, sinh năm 1987; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Huỳnh N, là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị N1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 4 năm 2024 của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Huỳnh N trình bày: Chị Đặng Thị N2 là con của bà Nguyễn Thị N1 và ông Đặng Văn L có vay tiền của chị. Sau đó bà N1, ông L ký bảo lãnh nợ cho chị N2. Do không trả nợ đúng hạn nên tháng 11 năm 2023 chị khởi kiện bà N1, ông L đến Tòa án. Tại bản án số 53/2024/DS-ST ngày 12-4-2024, Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh xét xử, buộc bà N1, ông L trả cho chị số tiền 450.000.000 đồng, không tính lãi. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị phát hiện ngày 19-4-2024 bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) thửa số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6.818,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị Tuyết . Bà N1 chuyển nhượng đất nhưng không trả tiền cho chị, ông bà không còn tài sản nào khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N1 kháng cáo, Ngày 29-7-2024 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm, kết quả giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do đó, chị yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa bà N1 với anh C, chị T vô hiệu. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Chị tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 2.800.000 đồng, đã nộp xong.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1, người đại diện hợp pháp của bà N1, ông Đặng Văn L cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông và bà N1 là vợ chồng. Ông bà không có họ hàng với anh Nguyễn Minh C1, nhưng có biết anh C1 vì có làm ăn với con gái ông tên Đặng Thị N2, chị N2 có thiếu anh C1 số tiền hơn 01 tỷ đồng, nhưng không biết cụ thể bao nhiêu; đối với anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T thì vợ chồng không có bà con họ hàng.

Ông xác định HĐCN QSDĐ ngày 10-02-2023 và hợp đồng ngày 19-4-2024 đúng là chữ ký, dấu lấn tay của vợ ông là bà N1, nhưng không nhận bất cứ số tiền nào của anh C1, hay của vợ chồng anh C, chị T. Lý do bà N1 ký tên vào các HĐCN QSDĐ trên là vì chị N2 nợ tiền anh C1, bà N1 sợ xã hội đen kiểm chuyện với con gái và bị anh C1 ép buộc nên đồng ý ký các giấy tờ do chị N2 và anh C1 đưa, thực tế không có chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông vẫn đang sử dụng đất, đây là tài sản chung vợ chồng nhưng khi làm thủ tục cấp giấy thì để một mình bà N1 đứng tên. Vợ chồng ông không còn tài sản nào khác.

Ông và bà N1 đồng ý HĐCN QSDĐ giữa bà N1 với anh C, chị T tuyên vô hiệu. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu không yêu cầu giải quyết, cũng như không đồng ý trả lại số tiền 3.100.000.000 đồng cho anh C1, vì bà N1 không có nhận số tiền này.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 12-8-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T, bà Đỗ Thị M trình bày: Giữa anh C1, anh C, chị T và bà N1 không có quan hệ họ hàng. Do anh C1 bị nợ xấu ngân hàng nên không đứng tên HĐCN QSDĐ mà nhờ anh C, chị T là bạn bè đứng ra ký hợp đồng mua bán với bà N1 và đứng tên giùm. Giữa anh C1 và vợ chồng anh C, chị T có lập văn bản thỏa thuận nội dung này. Khi nhận chuyển nhượng đất với bà N1, do anh C1 trực tiếp giao dịch, thỏa thuận giá chuyển nhượng, anh C, chị T chỉ ký tên vào hồ sơ, thủ tục, giấy tờ. Khi nhận chuyển nhượng đất các bên đã tiến hành ký các hợp đồng sau: HĐCN QSDĐ ngày 10-02-2023 có nội dung: Anh C, chị T mua của bà N1 thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và nhà ở trên đất với giá 3.100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng có mặt anh C1, bà N1, chị N2, không có mặt anh C, chị T vì bận mua bán không đến được. Sau đó anh C1 đem hợp đồng về cho anh C, chị T ký tên. Ngày 19-4-2024, tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh, có mặt anh C1, chị T, anh C, bà N1, chị N2 thì bà N1 và vợ chồng anh C, chị T tiến hành ký công chứng HĐCN QSDĐ. Bà N1 trực tiếp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) cho anh C1 để làm thủ tục sang tên, hiện nay bản chính GCN QSDĐ anh C1 đang giữ, không thể chấp hay chuyển nhượng cho ai.

Việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, anh C1 là người trực tiếp giao tiền cho bà N1 03 lần, mỗi lần giao tiền bà N1 đều ký nhận và lấn tay, cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 10-02-2023, tại nhà bà N1 giao số tiền 600.000.000 đồng;
- Lần 2: Ngày 20-5-2023, tại nhà anh C1 giao số tiền 1.500.000.000 đồng;
- Lần 3: Ngày 19-4-2024, tại Văn phòng C4 số tiền 1.000.000.000 đồng.

Những lần giao tiền tại nhà bà N1 thì có chồng bà N1 và chị N2 chứng kiến. Các lần còn lại chỉ có chị N2 và bà N1. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà N1 xin ở trên đất cho đến khi anh C1 hoàn tất thủ tục giấy tờ, các bên chỉ nói miệng, không có văn bản thỏa thuận nội dung này.

Anh C, chị T yêu cầu Tòa án xem xét lưu thông HĐCN QSDĐ ngày 19-4-2024, vì việc chuyển nhượng là có thật và đã giao cho bà N1 đủ số tiền 3.100.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm cây trồng, nhà cấp 4, và công trình khác trên đất.

Trường hợp HĐCN QSDĐ không được lưu thông, thì anh C, chị T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà N1 trả lại số tiền đã nhận là 3.100.000.000 đồng cho anh C1, không yêu cầu bồi thường gì khác.

Anh Nguyễn Minh C1, người đại diện hợp pháp của anh C2, bà Đỗ Thị M trình bày: Anh C1 thống nhất các nội dung anh C, chị T đã trình bày về việc yêu cầu lưu thông HĐCN QSDĐ ký ngày 19-4-2024. Sau khi được công nhận hợp đồng thì giữa anh và anh C, chị T tự thỏa thuận, giải quyết với nhau. Trường hợp HĐCN QSDĐ không được lưu thông, thì anh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà N1 trả lại cho anh số tiền 3.100.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu bồi thường gì khác.

Ông Đặng Văn L trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà N1, đồng ý hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 với anh C, chị T bị vô hiệu do không có thật. Lý do bà N1 ký tên vào các HĐCN QSDĐ là vì chị N2, con gái ông dẫn bà N1 đi ký tên chuyển nhượng đất, trước khi chị N2 chở bà N1 đi, cũng không nói là đi đâu nên bà N1 không biết. Chị N2 kêu bà N1 làm gì thì làm theo, đến một tháng sau chị N2 mới nói đưa bà N1 đi ký tên sang nhượng đất, nên vợ chồng ông mới biết sự việc.

Chị Đặng Thị N2 trình bày: Chị và anh C1 có làm ăn chung với nhau, còn anh C, chị T chị không quen biết. Chị có nợ tiền mua thịt, tiền vay của anh C1 tổng cộng 1.600.000.000 đồng, chị có ký giấy nợ, hiện giấy nợ anh C1 đang giữ. Anh C1 nói chuyện với chị, kêu chị nói với mẹ ruột là bà N1 ký hợp đồng

chuyển nhượng đất cho anh C1, thỏa thuận giá 3.100.000.000 đồng, anh C1 sẽ trừ khoản nợ 1.600.000.000 đồng của chị. Số tiền còn lại anh C1 sẽ trả khoản nợ mà chị nợ anh Giao Văn D. Chị có đưa bà N1 đi ký tên các HĐCN QSDĐ anh C1 đã cung cấp. Khi ký tên vào HĐCN QSDĐ bà N1 sợ gian hồ kiếu chuyển với chị nên kêu ký gì thì bà cũng ký. Chị xác định chỉ đưa bà N1 gặp anh C1 một lần vào ngày 19-4-2024 tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh và tất cả các giấy tờ là đều ký vào ngày này, không phải ngày 10-02-2023. Bà N1 có ký nhận, nhưng thực tế không nhận bất cứ số tiền nào.

Đến nay C1 vẫn chưa trả nợ cho anh D, cũng như không giao cho chị hay bà N1 số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại. Chị thống nhất theo ý kiến bà N1 là HĐCN QSDĐ ngày 19-4-2024 bị vô hiệu, vì không có thật, không có giao nhận tiền. Chị thiếu nợ thì sẽ trả nợ cho anh C1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2024/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” của chị Nguyễn Huỳnh N đối với bà Nguyễn Thị N1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Việt C, chị Võ Thị T đối với bà Nguyễn Thị N1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

2.1 Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Việt C, chị Võ Thị T đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6818,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN18016, do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp ngày 02-4-2024 cho bà Nguyễn Thị N1 đứng tên.

2.2. Anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 6818,9 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận: Đông giáp thửa số 118; Tây giáp đường T.28; Nam giáp thửa số 529, 528; Bắc giáp thửa số 283, 284, 333, 287, 91, 92, 93, 94 và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 chữ L, diện tích 180 m², có kết cấu: mái tole, nền gạch men, trần la phong, cửa sắt kính; 01 mái hiên diện tích 118 m² có kết cấu: trụ xi măng, khung gỗ, nền xi măng; 01 chuồng nuôi heo diện tích 80 m² có kết cấu mái tole, cột xây gạch, vách lửng; hàng rào lưới B40 cao 1,6m x dài

414,15m, móng cao 0,4m, trụ bê tông; hàng rào xây gạch tô trong, ngoài cao 2,2m x dài 60m; 480 cây măng cầu 3 năm tuổi.

Anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án 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.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30-9-2024, chị Nguyễn Huỳnh N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TC, theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với anh C, chị T vô hiệu.

Ngày 30-9-2024, bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TC, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh C, chị T vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Huỳnh N; người đại diện hợp pháp của bà N1, ông Đặng Văn L giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên HĐCN QSDĐ giữa bà N1 với anh C, chị T vô hiệu.

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

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị N và không chấp nhận kháng cáo của bà N1; giữ nguyên bản án sơ thẩm; đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Huỳnh N, là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị N1, là bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Chị Đặng Thị N2 có nợ chị N số tiền 450.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ, nên bà Nguyễn Thị N1 và ông Đặng Văn L là cha mẹ chị N2 đứng ra bảo lãnh trả nợ thay được các bên đồng ý. Do bà N1, ông

L không trả nợ, nên chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 12-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện TC và Bản án dân sự phúc thẩm số 342 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tuyên buộc bà N1, ông L trả cho chị N số tiền nợ 450.000.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị N biết được ngày 19-4-2024 bà N1 ký HĐCN QSDĐ thửa số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6.818,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T nhưng không trả tiền nên chị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ gia bà N1 với anh C, chị T vô hiệu.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của chị N thấy rằng, ngày 10-02-2023 bà N1 với anh C, chị T ký HĐCN QSDĐ có nội dung thỏa thuận, bà N1 chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6.818,9 m² được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02-4-2024 cho bà N1 đứng tên và tài sản trên đất với giá 3.100.000.000 đồng; thực tế anh C, chị T chỉ đứng tên giùm cho anh Nguyễn Minh C1. Sau khi ký hợp đồng ngày 10-02-2023, anh C1 đã giao cho bà N1 số tiền 600.000.000 đồng; đến ngày 20-5-2023, anh C1 giao tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng. Ngày 19-4-2024, tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh, sau khi ký HĐCN QSDĐ chính thức được công chứng, anh C1 tiếp tục giao cho bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng và bà N1 giao bản chính GCN QSDĐ trên cho anh C1 để làm thủ tục sang tên. Bà N1 thừa nhận bà là người ký tên, lăn tay vào HĐCN QSDĐ.

[4] Khi bà N1 ký HĐCN QSDĐ đi cùng chị N2 và chị N2 cũng xác định có đưa bà N1 đi ký tên các HĐCN QSDĐ anh C1 đã cung cấp, nhưng chỉ ký tên vào HĐCN QSDĐ một lần vào ngày 19-4-2024 tại Văn phòng C3, tỉnh Tây Ninh, không phải ngày 10-02-2023. Bà N1 khai việc bà ký tên chuyển nhượng đất do sợ xã hội đen đe dọa đến sức khỏe, tính mạng của chị N2 và thực tế bà không nhận số tiền nào anh C1 giao, nhưng bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nên không có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của bà N1.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của chị N thấy rằng, ngày 10-02-2023 giữa bà N1 và anh C1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6.818,9 m² và tài sản trên đất giá 3.100.000.000 đồng, đến ngày 20-5-2023, anh C1 giao cho bà N1 nhận số tiền 2.1000.000.000 đồng trước khi chị N khởi kiện bà N1 yêu cầu trả tiền bảo lãnh nợ cho chị N2. Đến tháng 11-2023 chị N mới khởi kiện bà N1 đến Tòa án yêu cầu trả nợ là sau khi bà N1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh C1, nên không có cơ sở cho rằng bà N1 chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ như chị N trình bày. Hơn nữa, thửa đất chuyển nhượng của bà N1 đã được cấp GCN QSDĐ cho bà N1 đứng tên, còn trong thời hạn sử dụng, không bị tranh chấp, ngăn chặn, cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và HĐCN QSDĐ đảm bảo trình tự, thủ

tục và được công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, chị N kháng cáo yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa bà N1 với anh C, chị T vô hiệu nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Với những chứng cứ có trong hồ sơ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị N; kháng cáo của bà N1. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị N; của bà N1 là có căn cứ, được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Huỳnh N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng). Ghi nhận chị N đã nộp xong.

[8] Về án phí: Chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật; bà N1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 12, 14, điểm a khoản 3 Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Huỳnh N; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2024/DS-ST, ngày 16 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Huỳnh N về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bà Nguyễn Thị N1.

3. Chấp nhận khởi kiện yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T về việc công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị N1.

3.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích 6818,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T,

huyện T, tỉnh Tây Ninh, được Chi nhánh Văn phòng Đ cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CN18016, ngày 02-4-2024 cho bà Nguyễn Thị N1 đứng tên có hiệu lực pháp luật.

3.2. Anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 6818,9 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa số 118; Tây giáp đường THU.28; Nam giáp thửa số 529, 528; Bắc giáp thửa số 283, 284, 333, 287, 91, 92, 93, 94 và được quyền sở hữu tài sản trên đất, gồm: 01 nhà xây cấp 4, chữ L, diện tích 180 m², có kết cấu: mái lợp tole, nền gạch men, trần la phong, cửa sắt + kính; 01 mái hiên diện tích 118 m² có kết cấu: trụ xi măng, khung gỗ, nền xi măng; 01 chuồng nuôi heo, diện tích 80 m², có kết cấu mái lợp tole, cột xây gạch, vách lửng; hàng rào lưới B40, cao 1,6m x dài 414,15m, móng cao 0,4m, trụ bê tông; hàng rào xây gạch tô trong, ngoài cao 2,2m x dài 60m; 480 cây măng cầu 03 năm tuổi.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19-4-2024 cho anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T đứng tên theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận chị Nguyễn Huỳnh N tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng); chị N đã nộp xong

5. Về án phí:

5.1. Chị Nguyễn Huỳnh N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị N đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006141 ngày 26-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh; chị N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Nguyễn Thị N1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

5.3. Anh Nguyễn Việt C và chị Võ Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh C, chị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006525 ngày 14-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

5.4. Chị Nguyễn Huỳnh N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị N đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006604 ngày 30-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC; chị N đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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, 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.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Trần Quốc Vũ