

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **369** /2023/DS-PT
Ngày: 24-9-2023
V/v 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 Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Ngẫu

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm dân sự công khai vụ án thụ lý số: 222/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 295/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1969; Bà Nguyễn Thị M N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Tổ 18, ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Văn M, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 18, ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông M: Ông Trần Vi Anh TM, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp NB, xã BN, huyện DM, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản uỷ quyền ngày 22-9-2023). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Kiều O, sinh năm 1988; Ông Đỗ Thành T3, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 88, đường LTJ, khu phố HĐ, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây

Ninh. (ông T3 có mặt bà O vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Á Châu.

Địa chỉ: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiên Phát – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Lợi – Phó giám đốc quản lý nợ.

Ông Lợi ủy quyền lại cho ông Võ Minh T4 – Nhân viên xử lý nợ. (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn M; bà Nguyễn Thị M N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N trình bày:

Ông M và bà N quen ông T3, bà O thông qua bà Vy và ông Châu là họ hàng với vợ chồng ông. Giữa vợ chồng ông M và ông T3, bà O có thực hiện giao dịch vay mượn tiền để đáo hạn ngân hàng, ngoài ra không có giao dịch nào khác.

Cụ thể, ngày 23-6-2020 có vay mượn tiền đáo hạn ngân hàng, mượn rồi trả nên không có ghi giấy nợ. Ngày 23-6-2020 vợ chồng ông mượn 1.700.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, hợp đồng công chứng mỗi bên giữ 01 bản, ngày 12-01-2021 viết giấy nợ 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Tổng cộng 2.200.000.000 đồng. Vụ việc tranh chấp vay tài sản giữa ông T3, bà O và ông, bà đã được Tòa án giải quyết xong, có 02 bản án của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh và Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm buộc ông, bà trả cho ông T3 tiền gốc và lãi là 2.271.980.400 đồng.

Ông và bà N có chuyển nhượng thửa đất 100, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, diện tích 9.280,4 m² do ông và bà N đứng tên chủ sử dụng đất. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Thị Kim Liên vào ngày 28-01-2021. Giá sang nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm thuế.

Ngoài ra, hai bên còn lập 01 hợp đồng không có công chứng ông T3 có ghi nội dung: Ông M nhận đủ 4 tỷ đồng. Đối với số tiền 4.000.000.000 đồng cụ thể là tiền vay 1.700.000.000 đồng vào ngày 23-6-2020 và tiền lãi 5%/tháng, tiền lãi 1 tháng 85.000.000 đồng; số tiền vay 500.000.000 đồng vay vào ngày 12-01-2021 và lãi 25.000.000 đồng; 1.200.000.000 đồng trả Quỹ tín dụng xã Tân Hưng để lấy giấy đất ra công chứng; 100.000.000 đồng nộp trả cho Thị hành án thành phố Tây Ninh giải tỏa đất mới sang nhượng được, ngày 09-02-2021 ông T3 đưa 500.000.000 đồng ông T3 giữ biên nhận.

Hiện nay giấy CNQSDĐ do ông T3, bà O đứng tên giấy chủ sử dụng đất. Khi chuyển nhượng không có bàn giao đất, ông M vẫn quản lý sử dụng và canh tác trên đất, đến khoảng tháng 9 năm 2022 ông T3 giành đất, rào đất lại cho đến nay nhưng ông không có báo chính quyền địa phương. Trên đất có trồng cây măng cầu khoảng 3 năm tuổi, xung quanh đất có hàng rào kẽm chì, ông T3 sau này kéo lưới B40 và xây hàng rào gạch. Ngoài ra, không còn công trình cây trái nào khác.

Ông M, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 260 ngày 28-01-2021 tại Văn phòng công chứng Mai Thị Kim Liên giữa vợ chồng ông, bà và ông T3, bà O vô hiệu do giả tạo che giấu các hợp đồng vay tiền, không có chuyển nhượng đất và kiến nghị hủy giấy CNQSDĐ của ông T3, bà O. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông, bà trả cho ông T3 và bà O số tiền 1.800.000.000 đồng và ông T3, bà O trả lại đất cho vợ chồng ông, bà.

- Bị đơn ông Đỗ Thành T3, bà Đặng Thị Kiều O trình bày:

Giữa ông T3 và bà O với ông M và bà N có thực hiện giao dịch vay mượn tiền và chuyển nhượng đất. Ngày 23-6-2020 vợ chồng ông M và bà N mượn 1.700.000.000 đồng, ngày 12-01-2021 vay 500.000.000 đồng viết giấy nợ. Tổng cộng 2.200.000.000 đồng, vụ việc tranh chấp vay tài sản giữa ông T3, bà O với ông M, bà N đã được giải quyết xong, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm buộc ông M và bà N trả cho ông T3 tiền gốc và lãi là 2.271.980.400 đồng.

Ngoài ra, thông qua sự giới thiệu của ông Châu thì ông M và bà N có chuyển nhượng đất cho ông T3, bà O quyền sử dụng đất thửa 100, tờ bản đồ số 31 đất tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, diện tích 9.280,4 m² do ông M và bà N đứng tên chủ sử dụng đất. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Thị Kim Liên ngày 28-01-2021, giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm thuế. Ngoài ra, hai bên còn lập 01 hợp đồng không có công chứng, ông T3 có ghi nội dung nhận đủ 4 tỷ đồng, vợ chồng T3, O đã giao đầy đủ tiền cho ông M, giao một lần.

Hiện nay giấy CNQSDĐ do ông T3, bà O đứng tên chủ sử dụng đất. Khi chuyển nhượng xong ông M và bà N đã bàn giao đất, ông T3 xây dựng hàng rào lưới B40 và tường gạch hết đất. Từ khi chuyển nhượng đến nay đất không có tranh chấp và hiện nay đất đang thế chấp Ngân hàng Á Châu – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh.

Ông T3, bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:**

Ngày 04-02-2021, ông Đỗ Thành T3 và bà Đặng Thị Kiều O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 9.237m² đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31 ấp TT, xã TT, thành phố

Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA086704 vào sổ cấp giấy CN số CS06773.

Ngày 09-02-2021, ông T3 và bà O thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng ACB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.435.080221 được công chứng Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh ngày 09-02-2021, đăng ký thế chấp theo quy định. Như vậy, việc thế chấp tài sản đã tuân theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai 2013 và Điều 9, 10, 11, 12 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm số 8019/VBHN-BTP ngày 10-12-2013. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên phải được tiếp tục bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng ACB theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp cho đến khi hợp đồng được thanh lý.

Tại thời điểm Ngân hàng ACB nhận thế chấp thì tài sản nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bà O đứng tên và được công chứng, cơ quan đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm. Do đó, Ngân hàng ACB là bên nhận thế chấp ngay tình theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm ngày 10-12-2013.

Từ những nội dung nêu trên cho thấy, tài sản thế chấp phải được tiếp tục bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng ACB cho đến khi việc thế chấp tài sản chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N đối với ông Đỗ Thành T3, bà Đặng Thị Kiều O về việc tranh chấp tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

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

- Ngày 12-6-2023 ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị M N là nguyên đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà N với ông T3 bà O là vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản, không có chuyển nhượng đất và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và nguyên đơn ông M trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, hợp đồng chuyển nhượng đất che giấu hợp đồng vay đối với các khoản tiền sau đây: 1.700.000.000 đồng tiền vay; 500.000.000 đồng tiền

vay; 100.000.000 đồng vay nộp tiền thi hành án; 1.200.000.000 đồng vay tiền trả tín dụng ngay ngày ký hợp đồng chuyển nhượng; 500.000.000 đồng tiền vay. Sự thật các bên không có chuyển nhượng đất và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 bà O.

Ông T3 trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông M vì việc sang nhượng đất là có thật, thông qua giới thiệu của ông Châu là bà con của ông M. Ông đã nhận đất quản lý, sử dụng từ khi sang nhượng, đã xây hàng rào, thu hoạch măng cầu nhiều mùa. Không có việc che giấu hợp đồng vay tiền như ông M trình bày, mà ông M bà N đã nhận đủ 4.000.000.000 đồng tiền mặt và đã viết vào hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thụ lý tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị 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 hỏi tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của các bên đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12-6-2023 nguyên đơn ông M bà N có đơn kháng cáo, qua xem xét về trình tự, thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Tại phiên tòa nguyên đơn bà N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông M; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP Á Châu có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông M bà N yêu cầu - Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà N với ông T3, bà O đối với diện tích đất 9.280,4m² thửa 100, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp TT, xã TT, Thành phố Tây Ninh. Phía bị đơn bà O, ông T3 và người liên quan ngân hàng TMCP Á Châu không đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn M bà Nguyễn Thị M N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về thời gian chuyển nhượng diện tích đất và giao dịch vay trả tiền thể hiện như sau: Ngày 28-01-2021 bà N, ông M với ông T3, bà O tiến hành sang nhượng diện tích đất 9.280,4 m² công chứng tại Văn phòng Công chứng

Mai Thị Kim Liên và cùng ngày này còn có thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng, có nội dung viết tay, thể hiện : “28-01-2021. Đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng)” . Quá trình giải quyết vụ án về tranh chấp vay tài sản, tại BL 206 ngày 28-6-2022 là đơn trình bày ý kiến của ông M và bà N có nội dung: “ nay chúng tôi vẫn giữ nguyên ý kiến đối với khoản vay 1,7 tỷ ngày 23-6-2020 thì vợ chồng tôi đã trả xong, chúng tôi trả bằng tiền mặt và giao trực tiếp cho ông T3”, Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông M trình bày số tiền 4.000.000.000 đồng chuyển nhượng đất là che đậy các khoản tiền trong đó có 2 khoản 1.700.000.000 đồng và 500.000.000 đồng là số tiền vay được giải quyết tại bản án phúc thẩm số 260/2022/DS-PT ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, do đó lời trình bày của ông M mâu thuẫn nhau, không có cơ sở xem xét.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giả tạo, che giấu hợp đồng vay hay không, thấy rằng: Các đương sự có quan hệ vay tiền, có sang nhượng đất. Giao dịch vay 02 khoản tiền diễn ra vào 23-6-2020 và 09-02-2021 cách nhau 7 tháng 17 ngày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra vào ngày 28-01-2021 sau ngày vay tiền lần 1 và trước ngày vay tiền lần 2. Tại hồ sơ vụ án giải quyết về tranh chấp vay tài sản giữa nguyên đơn là ông T3 bà O với bị đơn là ông M bà N thì ông M và bà N trình bày đã trả xong số tiền 1.700.000.000 đồng bằng tiền mặt, giao trực tiếp cho ông T3 và người đại diện của ông M bà N trình bày hợp đồng chuyển nhượng đất không liên quan đến 2 khoản tiền vay. Do đó, có cơ sở xác định 02 khoản tiền vay (1.700.000.000 đồng và 500.000.000 đồng) đã giải quyết năm 2022 không liên quan đến việc sang nhượng đất.

[3.3] Hiện nay, ông M bà N khởi kiện cho rằng khi sang nhượng đất là để cản trừ 05 khoản tiền tổng cộng là 4.000.000.000 đồng, cụ thể: 1.700.000.000 đồng (vay 23-6-2020) + 500.000.000 đồng (vay 09-2-2021) là số tiền của bản án phúc thẩm xử xong + 1.200.000.000 đồng là vay để trả quỹ tín dụng (28-01-2021 cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất) để lấy giấy đất ra đi công chứng + 100.000.000 đồng (vay 29-01-2021 sau khi ký hợp đồng 1 ngày) để nộp thi hành án + 500.000.000 đồng (12-01-2021) = 4.000.000.000 đồng. Xét về thời gian không phù hợp vì ngày 28-01-2021 ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhận đủ 4.000.000.000 đồng mà sau đó còn thực hiện tiếp 2 khoản tiền là không có cơ sở và phía ông T3 không thừa nhận lời trình bày của ông M.

[4] Mặt khác, sau khi xét xử phúc thẩm vụ án vay tài sản ông M và bà N thực hiện quyền khiếu nại bản án số 260/2022/DS-PT ngày 30-9- 2022 của Tòa án tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật, tại văn bản số 400/TB-VKS-DS ngày 22-5-2023 của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao trả lời có nội dung: “ Tại đơn đề nghị ông bà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28-01-2021 giữa ông bà với ông T3 bà O là để khấu trừ tiền nợ 4.000.000.000 đồng, bao gồm khoản nợ 500 triệu và khoản nợ 1,7 tỷ mà ông T3 khởi kiện, do ông bà không hiểu biết nên chưa hủy hợp đồng vay giữa các bên... Đối với khoản tiền 1,7 tỷ đồng... tại Điều 6 của hợp đồng ngoài nội dung được đánh máy, còn thể hiện nội dung viết tay : “28-01-2021 Đã nhận đủ số tiền 4 tỷ

đồng” nhận thấy 4.000.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất, ông bà căn cứ vào nội dung nêu trên để xác định thanh toán nợ cho ông T3 là không có cơ sở”, bản án phúc thẩm xét xử là đúng quy định pháp luật. Tại văn bản số 1474/TB-TA ngày 02-8-2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời khiếu nại của ông M bà N là không có căn cứ.

[5] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N với bà O, ông T3 đã tiến hành đúng thủ tục, phù hợp quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, ông T3 đã cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ông đã sử dụng đất từ năm 2021 thu hoạch trái măng cầu trên đất, xây dựng công, hàng rào kiên cố. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ.

[6] Về án phí: Bà N ông M phải chịu 300,000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0021500 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001492 ngày 03-11-2021 và Biên lai thu số ngày 03-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả ông M, bà N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc ông M, bà N phải chịu 34.200.000 (ba mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng chi phí đo đạc, thẩm định. Ghi nhận đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N đối với ông Đỗ Thành T3, bà Đặng Thị Kiều O về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.280,4 m² tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, thửa 100, tờ bản đồ số 13, (qua đo đạc thực tế diện tích là 9.237m²) công chứng tại Văn Phòng công chứng Mai Thị

Kim Liên số vào sổ 260 ngày 28-01-2021 giữa ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N với ông Đỗ Thành T3, bà Nguyễn Thị Kiều O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 086704 vào sổ cấp GCN số CS06773 ngày 04-02-2021 cho ông Đỗ Thành T3, bà Nguyễn Thị Kiều O là hợp pháp.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông M, bà N phải chịu 34.200.000 (ba mươi bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng chi phí tố tụng. Ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị M N phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001492 ngày 03-11-2021 và Biên lai thu số ngày 03-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả ông M, bà N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002168 ngày 12-6-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- CCTHADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang