

Bản án: 336/2024/DS-PT

Ngày 23 - 5 - 2024

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Nguyễn Văn Tửu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 754/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1373/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Bà Phạm Thị H (PHẠM HOA THI), sinh năm 1958; cư trú tại: Số A, R, Oak Grove OK, 74344, USA; tạm trú tại: ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Phước Ý, sinh năm 1995; địa chỉ: Số H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1969;

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà G: Ông Phan Văn V, sinh năm 1957; địa chỉ: D Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

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

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T: Người đại diện theo pháp luật là ông Văn Tiến D – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Ông Nguyễn Đình K – Phó Giám đốc Văn phòng Đ chi nhánh huyện C (có đơn xin vắng mặt)

**- Người làm chứng:**

1. Ông Đoãn Văn Q, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ B, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

**- Người kháng cáo:** Bị đơn ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Bà H là chị ruột của ông Phạm Văn N, là chị chồng của bà Trần Thị G. Trước đây, vợ chồng ông N, bà G có kê sang nhượng đất cho người khác với giá 60.000.000 đồng nên bà H mới có ý định nhận sang nhượng, sợ vợ chồng ông N, bà G sang nhượng đất cho người khác.

Ngày 11-4-2009, bà H có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng em ruột là ông N, bà G một phần đất có diện tích 840,8 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông N, bà G.

Để làm tin, vợ chồng ông N bà G có lập Giấy bán đất đề ngày 11-4-2009, có chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của vợ chồng ông N bà G và ông N, bà G đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 163909, sổ vào sổ cấp GCN: H00117/256/2005/HĐCNHL, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-03-2005 do ông Phạm Văn N đứng tên cho bà H giữ và giao phần đất cho bà H quản lý, sử dụng cho đến nay.

Do thời điểm này, bà H có việc gấp phải bay về nước Mỹ nên không thực hiện thủ tục sang tên được. Sau đó bà H về Việt Nam thì vợ chồng ông N bà G cứ hện lần hện lượt không đồng ý sang tên cho bà H kéo dài cho đến nay.

Nay bà H yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 840,8 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 820 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy bán đất ngày 11-4-2009.

Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại cho ông N bà G vào ngày 10-8-2021.

*Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:*

Không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà H.

Trước đây vợ chồng ông bà có mượn của bà H số tiền 50.000.000 đồng để lo cho con ăn học và có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 163909, số vào sổ cấp GCN: H00117/256/2005/HĐCNHL, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-3-2005 do ông Phạm Văn N đứng tên cho bà H giữ để làm tin. Đến khi có tiền trả nợ, yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H nói mất giấy, ông bà đã thực hiện thủ tục cấp lại giấy mới.

Bà Trần Thị G vợ ông N: Thống nhất lời trình bày của ông N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản trình bày:*

Ngày 05-7-2021 Văn phòng Đ chi nhánh huyện C tiếp nhận hồ sơ cấp lại của ông Phạm Văn N, bà Trần Thị G đối với diện tích đất 840,8 m<sup>2</sup> tại thửa 42, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05739 do Sở T cấp ngày 10-8-2021 cho ông N bà G.

Ngày 02-8-2021 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký thẩm định hồ sơ tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N bà G.

Căn cứ Điều 77, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS05739, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-8-2021 cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 147; Điều 149; Điều 155; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 166; Điều 500; Điều 501 của Bộ luật Dân sự 2015. Điều 689; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005

Căn cứ Điều 5; Điều 9; Điều 49; Điều 121; Điều 127; Điều 166; Điều 167 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 3 Nghị định 138/2006/NĐ-CP ngày 15-11-2006 của Chính phủ và khoản 3, 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam 2008, khoản 1 Điều 17 Hiến pháp năm 2013.

Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị H (Phạm Hoa T) đối với đồng bị đơn bà Trần Thị G, ông Phạm Văn N về yêu cầu “Lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

*Tuyên xử:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11-4-2009 đối với diện tích 840,8 m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế 820 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Phạm Thị H với ông Phạm Văn N, bà Trần Thị G có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị H (Phạm Hoa T) được quyền đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 840.8 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 820m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn C, tỉnh Tây Ninh. Bà H được quyền thực hiện thủ tục sang tên cho bà theo quy định pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn N bà Trần Thị G vào ngày 10-8-2021.

Quyết định số 5263/QĐ-STNMT ngày 10-8-2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T về việc hủy và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn N bà Trần Thị G, không có giá trị pháp lý.

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.*

Ngày 27/9/2023, bị đơn ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng Giấy bán đất đề ngày 11-4-2009 là giả tạo vì thực chất là bị đơn vay số tiền 50.000.000 đồng của nguyên đơn. Giấy bán đất nêu trên là hợp đồng vô hiệu vì không có công chứng, chứng thực. Thời điểm nhận chuyển nhượng nếu có cũng vô hiệu ngay từ đầu vì năm 2009 bà H là người mang quốc tịch nước ngoài. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết như sau:*

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy có căn cứ xác định việc sang nhượng đất giữa các bên là có thật, các bên đã tiến hành giao nhận tài sản, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền trong giao dịch, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G nộp trong thời hạn nên đủ điều kiện để thụ lý phúc thẩm.

Nguyên đơn bà H yêu cầu ông Phạm Văn N, Trần Thị G có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 840,8m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 820m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại cho ông N, bà G vào ngày 10/8/2021. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và nguyên đơn là người có quốc tịch nước ngoài nên căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị bị đơn tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 840,8m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 820m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Tại Giấy tay bán đất (bản chính) giữa vợ chồng ông Phạm Văn N, Trần Thị G và bà Phạm Thị H ngày 11/4/2009 có nội dung: “Nay chúng tôi làm giấy bán đất này thuộc ấp K, thị trấn C, tỉnh Tây Ninh... tổng diện tích 840,8m<sup>2</sup> tổng tiền là 60.000.000đ (sáu chục triệu đồng chẵn) và đã có nhận đầy đủ tiền cho chị Phạm Thị H..”. Giấy bán đất thể hiện ông N bà G đã sang nhượng cho bà H diện tích 840.8 m<sup>2</sup> đất với giá 60.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất, có chữ ký của ông N bà G.

Phía ông N và bà G phủ nhận chữ ký, yêu cầu giám định. Tòa án đã tiến hành thực hiện thủ tục giám định:

- Tại Kết luận giám định số 1529/KL-KTHS ngày 29/12/2022 của Phòng K1 công an tỉnh T, kết luận: “Chữ ký họ tên Phạm Văn N ký bằng mực màu đen trên tài liệu cần giám định ký hiệu (A01) với chữ ký đứng tên Phạm Văn N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu (M03, M04, M05, M06, M08) là do cùng một người ký ra. Chữ ký họ tên Trần Thị G ký bằng mực màu đen trên tài liệu cần giám định ký hiệu A01 với chữ ký đứng tên Trần Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu (M01, M02, M04, M06, M07) là do cùng một người ký ra”.

- Tại Kết luận giám định số 1806/KL-KTHS ngày 24/4/2023 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Chữ ký đứng tên Phạm Văn N dưới mục “Người bán” trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Phạm Văn N trên các tài liệu ký hiệu từ M3 đến M6 là do cùng một người ký ra. Chữ ký đứng tên Trần Thị G dưới mục “Người bán” trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Trần Thị G trên các tài liệu ký hiệu M1, M2, M4, M6 là do cùng một người ký ra”.

- Tại Kết luận giám định số 1806-1/ KL-KTHS ngày 24-4-2023 của Phân

viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Dấu vân tay màu đỏ đứng tên Phạm Văn N dưới mục “Người bán” trên tài liệu ký hiệu A so với dấu vân tay của ông Phạm Văn N trên tài liệu ký hiệu M1 là do dấu vân tay của cùng một người để lại. Dấu vân tay màu đỏ đứng tên Trần Thị G dưới mục “Người bán” trên tài liệu ký hiệu A so với dấu vân tay của bà Trần Thị G trên tài liệu ký hiệu M2 là do dấu vân tay của cùng một người để lại”.

Các kết luận giám định trên đều xác định chữ ký, dấu vân tay trong giấy tay bán đất là của ông N, bà G. Ngoài ra, còn có lời trình bày của bà N1 là người chủ đất lân cận (BL151), ông Q1 là người viết hộ giấy tay bán đất (BL152) đều xác nhận bà H là người mua đất của vợ chồng ông N vào năm 2009, lời trình bày của những người làm chứng phù hợp với kết luận giám định. Như vậy, có căn cứ xác định việc sang nhượng đất giữa các bên là có thật. Ông N, bà G cho rằng không sang nhượng đất mà chỉ mượn bà H số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông bà không cung cấp được giấy vay nợ hay tài liệu chứng cứ gì thể hiện việc bà H có vay nợ hay trả lãi nên lời khai này không được chấp nhận.

[2.1.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là giấy viết tay, không có công chứng chứng thực là không đảm bảo về hình thức theo Điều 119 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, các bên đã tiến hành giao nhận tài sản, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền trong giao dịch, do đó theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch trên

[2.2] Bà H được sinh ra tại Việt Nam, được cấp giấy khai sinh số 068 ngày 31/7/2013 và được cấp giấy xác nhận có quốc tịch Việt Nam số 1776 ngày 11/9/2013. Căn cứ khoản 3 Điều 3 Nghị định 138/2006/NĐ-CP ngày 15/11/2006 của Chính phủ và khoản 3, 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam 2008, khoản 1 Điều 17 Hiến pháp năm 2013 xác định bà H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, là người có quốc tịch Việt Nam và là người Việt Nam đang làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Căn cứ Điều 5, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 thì bà H thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phân biệt loại đất đối với diện tích 840,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn C, tỉnh Tây Ninh.

[2.3] Xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 10/8/2021 cho ông N bà G, thấy rằng:

Theo hồ sơ đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N bà G có đơn yêu cầu vào ngày 03/6/2021, hồ sơ thể hiện nội dung mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: “Nay có công việc tôi tìm nhưng phát hiện bị mất” lý do trên là không đúng thực tế vì ngày 11/4/2009 ông N bà G đã trực tiếp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không bị mất nên việc cấp lại mặc dù đúng trình tự, thủ tục nhưng không đúng nội dung vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính không mất. Do đó, Tòa sơ thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 10/8/2021 và Quyết định số 5263 ngày 10/8/2021 của Sở T về việc huỷ và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N bà G là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ tài liệu gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử thống nhất với

quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Văn N và bà Trần Thị G phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn N, bà Trần Thị G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 17/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[2] Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 149, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự 2015. Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 5, Điều 9, Điều 49, Điều 121, Điều 127, Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 3 Nghị định 138/2006/NĐ-CP ngày 15-11-2006 của Chính phủ và khoản 3, 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam 2008, khoản 1 Điều 17 Hiến pháp năm 2013.

Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị H (Phạm Hoa T) đối với đồng bị đơn bà Trần Thị G, ông Phạm Văn N về yêu cầu “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2.2] Tuyên xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2009 đối với diện tích 840,8 m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế 820 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bà Phạm Thị H với ông Phạm Văn N, bà Trần Thị G có hiệu lực pháp luật.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Phạm Văn N bà Trần Thị G vào ngày 10-8-2021.

- Hủy Quyết định số 5263/QĐ-STNMT ngày 10/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T về việc huỷ và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn N bà Trần

Thị G.

- Bà Phạm Thị H (Phạm Hoa T) được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 840,8 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 820m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn C, tỉnh Tây Ninh.

[2.3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm (án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng) không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn N, bà Trần Thị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0000085, số 0000086 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[3] Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (2);
- NLQ (1);
- Lưu: VP (6). HS (2). T17b (BA-36)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Thành Long**