

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 279/2022/DS-PT  
Ngày: 18-11-2022  
*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 Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Hồng Mai;  
Bà Dương Thúy Hằng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Oanh, 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 18 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2022/TLPT-DS, ngày 10-10-2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 325/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1991; cư trú tại: Tổ 5, ấp PL 1, xã P, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1959 và chị Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 2003; cùng trú tại: Đường số 9, khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; ông T có mặt; chị V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Tuyết T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Tuyết Tr thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

+ Văn phòng Công chứng LTT; địa chỉ: Đường VTS, khu phố 7, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Cháu Lê Nguyễn Phương A, sinh ngày 07/7/2006; cư trú tại: Số 8, hẻm 24, đường số 9, khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

+ Cháu Lê Hữu H, sinh ngày 07/11/2012; cư trú tại: Đường số 9, khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Phương A và cháu H:* Anh Lê Trọng H, sinh năm 1983; cư trú tại: Khu phố 7, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1988; cư trú tại: 4B hẻm 1, đường HLK, khu phố 7, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện 09/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trần Thị Kim X trình bày:*

Ngày 23/6/2020, chị X có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V, có diện tích 78,10m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 167, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) và việc giao dịch đã được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng LTT. Chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07110, ngày 23/10/2020.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị đã nhiều lần thông báo để ông T, chị V dời đi để bàn giao nhà đất cho chị nhưng ông T không thực hiện và cố tình kéo dài, không giao nhà đất cho chị. Nay chị khởi kiện yêu cầu ông T, chị V giao trả nhà đất cho chị phần đất có diện tích 78,10 m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất, thuộc thửa số 167, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số 8, hẻm 4, đường số 9, khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, nhận thấy hoàn cảnh gia đình ông T, chị V khó khăn nên chị tự nguyện hỗ trợ di dời cho ông T, chị V số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Chị thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 26/5/2022. Chị tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 1.415.000 đồng, đã nộp xong.

- *Tại các biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Ông và con gái là Nguyễn Thị Tường V cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với phần đất có diện tích 78,10 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 167, tờ bản đồ số 27, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ông thường xuyên đi làm ăn xa nên đã gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái tên Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1988, ngụ tại khu phố 7, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh giữ gìn. Khoảng cuối tháng 6 năm 2020, ông nghe được thông tin người con gái lớn của mình là Nguyễn Thị NB đã cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Khi đó, con gái tên CV kiểm tra lại giấy tờ trong tủ thì phát hiện bị cạy tủ và mất giấy tờ, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã gửi cho chị CV. Sau này, gia đình phát hiện ra chị B đã đem cầm cố, giao dịch với ông Nguyễn Phước Q, sinh năm 1984, ngụ tại khu phố 1, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Bản thân ông và chị V không bán đất, cũng không đặt vấn đề cầm cố, thế chấp tài sản gì với ai, chị X là bên nhận chuyển nhượng đất cũng không trực tiếp gặp ông để thương lượng. Việc mua bán đất là do chị B và chị X sắp đặt, ông không biết giá trị phần đất là bao nhiêu. Do đó, việc giao dịch mua bán đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2020 là vô hiệu do ông bị lừa dối để ký các giấy tờ sang nhượng cho chị X nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị X. Ngoài ra, chị X trình bày chị X có đến yêu cầu ông di dời là không đúng vì chị X chưa từng đến nhà thông báo cho ông bất cứ điều gì.

Ông T có yêu cầu phản tố đối với chị X, yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2020 lập tại Văn phòng Công chứng LTT.

Ông thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 26/5/2022.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị Tường V trình bày:*

Chị là con gái ông Nguyễn Minh T, chị thống nhất với lời trình bày của ông T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị X, yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2020 lập tại Văn phòng Công chứng LTT.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Lê Nguyễn Phương A, cháu Lê Hữu H là anh Lê Trọng H trình bày:*

Anh là chồng của chị Nguyễn Thị NB, là con rể của ông T. Hai cháu Lê Nguyễn Phương A, cháu Lê Hữu H là con của anh và chị B. Các cháu sống cùng ông ngoại (ông T) vì anh bận đi làm ăn xa. Chị B đã bỏ nhà đi, anh không biết hiện nay chị B ở đâu. Anh không có ý kiến gì đối với tranh chấp của bà Xuyên và ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng LTT trình bày:*

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4966, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng LTT chứng nhận ngày 23/6/2020. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, việc công chứng là phù hợp với các quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim X đối với ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V.

Buộc ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V di dời tài sản, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để trả lại cho chị Trần Thị Kim X 01 phần đất có diện tích 78,10 m<sup>2</sup>, tại thửa 167, tờ bản đồ số 27 và 01 căn nhà trên đất có kết cấu là nhà cấp 4, móng bê tông xi măng, đá 4x6, nền gạch men, cửa đi sắt có gắn kiếng, tường xây gạch quét sơn nước, cột gạch, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, trần tấm Brima, mái tôn có diện tích ngang 4,8 m x dài 13,3 m. Nhà và đất nêu trên tọa lạc tại khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông T, chị V, cháu Lê Nguyễn Phương A và cháu Lê Hữu H được quyền lưu cư trên nhà và đất nêu trên trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn này ông T, chị V, cháu Phương A và

cháu H phải di dời tài sản, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để giao trả nhà, đất cho chị X.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05-9-2022, bị đơn ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Luật sư Nguyễn Thị Tuyết T trình bày luận cứ bảo vệ:* Chị X khởi kiện yêu cầu ông T, chị V di dời tài sản cá nhân giao trả cho chị căn nhà và đất mà ông T, chị V cùng 02 cháu Phương A, Hữu H đang chung sống là không có căn cứ; bởi lẽ: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chị X trình bày đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông T, chị V nhưng chị X không chứng minh được chị X có gặp ông T, chị V để thỏa thuận việc chuyển nhượng, chị X cũng không đi cùng ông T, chị V đến Văn phòng Công chứng LTT để ký hợp đồng và quan trọng nhất là chị X cũng thừa nhận không có giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T, chị V và cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Từ đó cho thấy thực tế ông T, chị V không có chuyển nhượng đất cho chị X. Ông T, chị V có ký hợp đồng chuyển nhượng là do bị chị B lừa dối. Do đó, yêu cầu khởi kiện của chị X là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Do giao dịch thực hiện bị lừa dối nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, chị V; tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, chị V với chị X là vô hiệu.

*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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V; sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn chị Trần Thị Kim X; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Lê Trọng H (đại diện cho cháu Lê Nguyễn Phương A, cháu Lê Hữu H) và Văn phòng Công chứng LTT có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V với chị Trần Thị Kim X ngày 23/6/2020, số công chứng 4966, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng LTT.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn chị Trần Thị Kim X trình bày có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V 01 phần đất có diện tích 78,10 m<sup>2</sup>, tại thửa 167, tờ bản đồ số 27 và 01 căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, với giá thực tế là 290.000.000 (hai trăm chín mươi triệu) đồng, nhưng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng giá 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Sau khi các thủ tục chuyển nhượng hoàn tất thì chị X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 23-10-2020.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 4966, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/6/2020 tại Văn phòng Công chứng LTT, thấy rằng: Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo đúng hình thức. Tuy nhiên: Giá trị hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế; trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng; chị X khai thực tế chuyển nhượng giá 290.000.000 đồng; kết quả thẩm định giá thì nhà đất có giá trị thực tế là 503.101.600 đồng.

Theo chị X trình bày chị nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T chị V, nhưng trong hợp đồng không thể hiện có việc bán nhà hay ghi nhận trên đất có nhà cấp 4.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, chị X trình bày khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì chị X ký trước, sau đó ông T mới đến ký, còn chị X ở ngoài giao tiền cho chị B (con ông T), còn chị V ra ký sau; không có đi cùng nhau.

Cũng tại phiên tòa, chị X khai nhận chuyển nhượng nhà đất chỉ xem trên sổ, không xem hiện trạng nhà đất; lời khai này phù hợp với lời khai nhận của chị X là chị không biết ông T và chị V, cũng không có gặp ông T, chị V để thương lượng hay thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm chị X xác nhận không có giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T, chị V mà chị giao tiền cho chị B; đồng thời chị X trình bày nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 290.000.000 đồng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền chuyển nhượng đất và biên nhận có giao nhận số tiền này.

[3.4] Các lời khai trên của chị X phù hợp với lời trình bày của ông T, chị V, về việc ông T, chị V không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị X và cũng không có nhận tiền của chị X. Như vậy, trên thực tế chị X không nhận chuyển nhượng đất đối với ông T và chị V.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ và sự thật khách quan của vụ án, đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Kim X, buộc ông T, chị V và các cháu Phương A, Hữu H di dời đồ dùng sinh hoạt cá nhân giao trả cho chị X 01 phần đất có diện tích 78,10 m<sup>2</sup>, tại thửa 167, tờ bản đồ số 27 và 01 căn nhà trên đất có kết cấu là nhà cấp 4, móng bê tông xi măng, đá 4x6, nền gạch men, cửa đi sắt có gắn kiếng, tường xây gạch quét sơn nước, cột gạch, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, trần tấm Brima, mái tôn có diện tích ngang 4,8 m x dài 13,3 m; tọa lạc tại khu phố HL, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ và làm thiệt thòi quyền lợi của ông T, chị V.

[3.5] Nếu trên thực tế chị Trần Thị Kim X có giao số tiền 290.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị NB thì cũng không thể buộc ông T, chị V giao tài sản cho chị X; vì ông T, chị V là chủ sở hữu, sử dụng tài sản nhưng không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho chị X, cũng không có nhận tiền của chị X. Do đó, việc giao nhận tiền giữa chị X và chị B nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3.6] Xét yêu cầu phản tố của ông T và chị V, về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 4966, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/6/2020 tại Văn phòng Công chứng LTT; do ông và chị V bị lừa dối; thấy rằng:

Điều 127 của Bộ luật Dân sự, quy định “...*Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó....*”

Ông T cho rằng, việc ông và chị V đến Văn phòng Công chứng LTT ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị X là do ông và chị V bị chị B lừa dối là đến ký lại Hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị Coi (do ông T đã chuyển nhượng trước đây). Trên thực tế ông T, chị V không biết chị X là ai, cho đến khi chị X khởi kiện ra Tòa.

Như phân tích tại mục [3.3], chị X cũng chưa lần nào gặp ông T, chị V để thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất và cũng không có giao tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, chị V.

Do đó, có căn cứ xác định: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, chị V với chị X vô hiệu do bị lừa dối. Ông T, chị V không có nhận tiền của chị X; chị X cũng chưa được nhận nhà, đất nên không đặt ra giải quyết H quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, do chị X đã được cấp GCNQSDĐ từ giao dịch vô hiệu nên cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSDĐ số CY 501409, số vào sổ cấp GCN: CS07110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-10-2020 cho chị Trần Thị Kim X đứng tên. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V.

[3.7] Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V; sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông T, chị V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự



- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Tường V.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 127, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Trần Thị Kim X đối với ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 4966, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/6/2020 tại Văn phòng Công chứng LTT vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSDĐ số CY 501409, số vào sổ cấp GCN: CS07110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-10-2020 cho chị Trần Thị Kim X đứng tên

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, ông Nguyễn Minh T và chị Nguyễn Thị Tường V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Chị X phải chịu chi phí do đặc, định giá tài sản tranh chấp là 1.415.000 đồng (Ghi nhận chị X đã nộp xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) chị X đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009704 ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, chị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị V số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0020943, ngày 06-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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 thoả 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TAND. thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

**Trần Thị Kim Sang**