

Bản án số: 37/2022/DS-PT

Ngày: 07-02-2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSĐĐ
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 Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Hồ Văn Cường; bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích – 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 430/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về: Tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 447/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Hồ Thị S, sinh năm 1964; vắng mặt;

1.2. ông Võ Văn Nh, sinh 1960; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số X, hẻm Y, đường Đ, khu phố NP, phường NT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Nguyễn Văn Tr, năm 1992; địa chỉ cư trú: Số X, khu phố LT, PH LTT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo văn bản ủy quyền ngày 18-3-2019); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1975; (có đơn yêu cầu vắng mặt).

2.2. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1969; (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số Y, Đường 718, Tổ 8, ấp BL, xã TB, huyện Châu

Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số 82, đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 3, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: ông Kim Ngọc Th, chức vụ: Trưởng phòng, (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.2. Ông Hồ Thanh G, sinh năm 1972; có mặt.

3.3. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1975; vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 25, Hẻm 08, đường X, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của bà M: ông Hồ Thanh G, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số 25, Hẻm 08, đường X, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 02-5-2019); có mặt;

3.4. Ông Nguyễn Hiếu Đ, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số Z, Đường số 29, TC, khu phố NL, phường NT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu vắng mặt);

3.5. Bà Trần Thị Kim Đ, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Ấp P B, xã PĐ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu vắng mặt);

3.6. Ông Nguyễn Chí Th, sinh năm 1983, địa chỉ cư trú: đường D, khu phố Y, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Hồ Thị S – là nguyên đơn.

4.2. Ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh (nguyên đơn) và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Trúc trình bày:

Bà Hồ Thị S và ông Hồ Thanh G là chị em ruột. Do vợ chồng ông G, bà M cần vay tiền để kinh doanh nên đã vay của bà Lê Thị H từ tháng 9-2009 đến tháng 11-2009, để đảm bảo cho các khoản vay, bà H yêu cầu ông G, bà M mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) của người trong gia đình thế chấp cho bà bằng hình thức ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐCNQSDĐ). Ông G, bà M đồng ý nên gia đình ông G đã thực hiện hợp các đồng sau:

- Ngày 09-9-2019, ông G, bà M vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay thì ông G đề nghị bà Nguyễn Thị Hồng L, bà Trần Thị Tuyết M, ông Hồ Đắc Th ký HĐCNQSDĐ số 673, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại

Phòng Công chứng số 01, tỉnh Tây Ninh với diện tích 330 m² đất tọa lạc tại phường 1, thành phố Tây Ninh;

- Tháng 10/2009, do không còn khả năng trả lãi cho bà H nên vợ chồng ông G, bà M tiếp hỏi mượn GCNQSDĐ của ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S. Ông Nh, bà S đồng ý nên ngày 29-10-2009 đến Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh ký HĐCNQSDĐ số 839 với bà Lê Thị H phần đất diện tích 183,40 m², tọa lạc tại khu phố Ninh Lợi, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

- Ngày 04-11-2009, ông G, bà M tiếp tục ký HĐCNQSDĐ số 856, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD với bà Lê Thị H phần đất diện tích 546,4 m², tọa lạc tại khu phố Ninh Trung, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá 50.000.000 đồng, mục đích thanh toán trả lãi cho bà H.

Đối với HĐCNQSDĐ số 673 và HĐCNQSDĐ số 856 bà Lê Thị H đã khởi kiện tại Tòa án thị xã Tây Ninh yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ, kết quả xét xử đã tuyên hủy hợp đồng, vợ chồng ông G, bà M đã thi hành án xong.

Đối với HĐCNQSDĐ số 839, bà H không khởi kiện, vợ chồng của ông Nh, bà S hoàn toàn không biết đây là hợp đồng giả tạo.

Nay bà S, ông Nh khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 839 ký giữa bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh và bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M vô hiệu do giả tạo, vì tại Điều 7 của Hợp đồng có thể hiện nội dung: *“Trong hạn một tháng nếu Bên A có nhu cầu thì được quyền ưu tiên chuộc lại đất”*. Bà S đồng ý trả lại bà H số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật 0,75% tháng kể từ ngày 29-10-2009 cho đến ngày Tòa án xét xử.

Ngày 16-10-2020, ông Nh, bà S có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ số 827 ngày 23-9-2014 giữa ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hiếu Đ ký tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh vô hiệu và buộc ông Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ nhà, và tài sản trên đất trả lại hiện trạng diện tích đất trống cho ông bà.

Lời khai của (bị đơn) theo yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình tố tụng bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 29-10-2009, bà cùng chồng là ông Phạm Văn M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nh, bà S phần đất diện tích ngang 6,2 m dài trên 20 m, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Tây Ninh, vợ chồng bà đã được vợ chồng bà S giao đất, khi giao nhận đất là đất trống, các bên cùng ký HĐCNQSDĐ trước mặt Công chứng viên. Hai bên thỏa thuận: *“Trong thời hạn một tháng nếu Bên A có nhu cầu thì được quyền ưu tiên chuộc lại đất”* đây là S tự nguyện thỏa thuận của các bên và bà đồng ý cho chuộc lại với giá thị trường, tuy nhiên đến thời gian thỏa thuận, phía gia đình bà S không liên hệ với bà để chuộc lại đất đến năm 2011 vợ chồng bà hoàn tất thủ tục và đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2014, vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần diện tích

đất trên cho ông Nguyễn Hiếu Đ hai bên đã ký HĐCNQSDĐ tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh Tây Ninh, đúng quy định pháp luật. Hiện nay ông Đ đã được cấp quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà ở kiên cố, làm hàng rào và ở trên đất, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S, ông Nh.

Bị đơn ông Phạm Văn M trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hiếu Đ trình bày:

Năm 2014, vợ chồng ông M có chuyển nhượng cho ông diện tích 177 m² thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24 giá 50.000.000 đồng/m ngang tổng cộng 310.000.000 đồng, hai bên đã làm hợp đồng tại Phòng Công chứng hiện ông được cấp GCNQSDĐ ngày 23-10-2014. Năm 2016, ông nhận chuyển nhượng thêm phần đất liền ranh và tiến hành đổ đất, san lấp mặt bằng hai phần đất trên, số lượng khoảng 16 xe kamz (tương đương 10m³/xe) và đổ đất đường đi mặt tiền cho bằng phẳng thuận tiện việc kinh doanh M bán. Trước khi ông dọn đất thấy đất của ông có ông S em của bà S (giáp ranh với đất của ông) trồng cỏ trên đất nên ông yêu cầu ông S dọn đất trả mặt bằng cho ông xây nhà, công trình trên đất, ông S thông báo cho ông biết là đất đang tranh chấp nhưng không nói rõ là ai tranh chấp vì đất ông nhận chuyển nhượng không phải là đất của ông S, không liên quan đến ông S. Ông tiến hành thi công xây nhà, hàng rào và các công trình khác (tổng chi phí trên 700.000.000 đồng) không bị ai ngăn cản, hay tranh chấp gì. Đến cuối năm 2019, ông được bà H thông báo bà H bị bà S, ông Nh là người chuyển nhượng đất khởi kiện tại Tòa án và ông có liên quan đến phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của bà H.

Nay, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nh và bà S.

Đại diện Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh, ông Kim Ngọc Th trình bày:

Ông là Trưởng Phòng Công chứng số 01, tỉnh Tây Ninh. Ông xác định HĐCNQSDĐ công chứng số 839, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-01-2009 giữa bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh và bà Lê Thị H, Phạm Văn M do Công chứng viên Trần Thị Kim Đ thực hiện và HĐCNQSDĐ công chứng số 827, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2014 giữa ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Hiếu Đ ký tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh do Công chứng viên Nguyễn Hiếu Th thực hiện là đúng pháp luật.

Bà Trần Thị Kim Đ, ông Nguyễn Chí Th trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Th, đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu của hợp đồng.

Ông Hồ Thanh G trình bày:

Ông G thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nh và bà S. Năm 2009, ông có vay của bà H 300.000.000 đồng để kinh doanh làm vườn thuê mướn vườn măng cầu, làm rẫy ở Thạnh Lợi, xã Thạnh Tân, thỏa thuận lãi là 15%/tháng, thời hạn hẹn 01 tháng thanh toán nợ. Ông có đề nghị những người trong gia đình trong đó có bà S ký HĐCNQSDĐ với bà H để đảm bảo việc vay tiền cho ông. Đến ngày 26-02-2010, ông mang theo 300.000.000 đồng gặp bà H xin chuộc lại

đất của 03 hợp đồng, bà H trả lời giấy đất đã vay ngân hàng, không đồng ý cho chuộc đất, theo các bản án trước đây thì ông đã thi hành cho bà H 200.000.000 đồng tiền nợ gốc và lãi trên 100.000.000 đồng.

Nay, ông yêu cầu hủy hợp đồng HĐCNQSDĐ ký giữa ông Nh, bà S với bà H, ông M và ông đồng ý trả lại cho bà H số tiền 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định;*

Căn cứ vào các Điều 35, 36, 37, 41 của Luật Công chứng 2006;

Căn cứ Điều 127 của Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 689, 697 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 120, 131, 132, 133, 149, 154, 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 147, 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S đối với bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M về việc “Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ công chứng số 839, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-10-2009 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M và HĐCNQSDĐ công chứng số 827, quyền số 02. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hiếu Đ ký tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh đối với phần đất diện tích 177 m² thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 03518 do UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Hiếu Đ bị vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 12/10/2022, bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của bà.

* Ngày 12/10/2022, ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M kháng cáo, yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà đồng ý trả tiền cho bà H, ông M 100.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trúc (người đại diện cho bà S, ông Nh) trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

* Trong phần tranh luận

- Anh Trúc trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố HĐCNQSDĐ công chứng số 839 ngày 29-10-2009 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M và HĐCNQSDĐ công chứng số 827 ngày 23-9-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hiếu Đ vô hiệu do giả tạo cụ thể: nội dung của hợp đồng tại Điều 7 có ghi “*Trong hạn một tháng nếu Bên A có nhu cầu thì được quyền ưu tiên chuộc lại đất*”. Hợp đồng ban đầu không có mặt ông M sau đó bổ sung tên ông M, giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng.

- Ông G trình bày: Không có việc ký kết HĐCNQSDĐ giữa bà S, ông Nh với bà H mà là ông vay tiền và nhờ chị ruột là bà S làm HĐCN nhằm bảo đảm hợp đồng vay của ông với bà H.

- *Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, ông Nh, bà M, ông G; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự bà H, ông M, ông Đ (không kháng cáo) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông M, ông Đ.

[1.3] Cấp sơ thẩm đưa bà Trần Kim Đ và ông Nguyễn Chí Th là Công chứng viên tham gia tố tụng tư cách người liên quan là không đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự (những người này không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án), trường hợp cần thiết chỉ đưa Phòng Công chứng số 01 là đủ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện, nguyên đơn cho rằng HĐCNQSDĐ bị khởi kiện là giả tạo theo Điều 124 của Bộ luật dân sự nên thời hiệu không hạn chế.

[2] Về nội dung: Ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S khởi kiện bà Lê Thị H về việc “Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ công chứng số 839 ngày 29-10-2009 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh với bên nhận chuyển nhượng bà

Lê Thị H, ông Phạm Văn M và HĐCNQSDĐ công chứng số 827, ngày 23-9-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hiếu Đ đối với phần đất diện tích 177 m² thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24 bị vô hiệu và buộc ông M, bà H, ông Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất trả lại hiện trạng diện tích đất trống cho ông, bà. Đối với số tiền ghi trong hợp đồng ông G, bà M phải nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông M. Ông M, bà H, ông Đ không chấp nhận khởi kiện của phía nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của bà S, ông Nh, ông G, bà M thấy rằng:

[3.1] Đối với ông Nh, bà S: việc giao kết và thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 29-10-2009 giữa bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh và bà Lê Thị H đối với diện tích 183,40 m² (đã được điều chỉnh còn lại 177 m²) là có sự thỏa thuận giữa các bên, ngoài việc thỏa thuận diện tích đất, giá đất, các bên tự nguyện thỏa thuận thời gian được chuộc đất là 01 tháng nhưng ông Nh, bà S không thực hiện chuộc đất. Đến ngày 06-5-2011, bà H, ông M hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất và được UBND thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ và năm 2014, bà H đã chuyển nhượng lại cho ông Đ, khi ông Đ xây nhà tường, hàng rào phía gia đình của bà S cũng không ngăn cản hay phản đối mặc dù được em trai bà S là ông Hồ Hoàng S có đất giáp ranh đất thông báo cho ông, bà biết. Lời trình bày của anh Trúc: *“Trong hạn một tháng nếu Bên A có nhu cầu thì được quyền ưu tiên chuộc lại đất”, hợp đồng ban đầu không có mặt ông M sau đó bổ sung tên ông M, giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng và cho rằng đây là hợp đồng giả tạo là không có cơ sở bởi lẽ: việc cho chuộc đất là do các bên thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội, trong hợp đồng chuyển nhượng không có tên ông M (chồng bà H) điều này không ảnh hưởng gì đối với bên nhận chuyển nhượng, giá đất do các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Do đó, lời trình bày của anh Trúc không được Hội đồng xét xử chấp nhận.*

[3.2] Đối với ông G, bà M: cho rằng đây là HĐCNQSDĐ số 839 nêu trên là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa ông G, bà M với bà H nhưng ông G, bà M không cung cấp chứng cứ vay tiền, thanh toán nợ lãi cũng như là thỏa thuận khác khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 839; Mặt khác, chủ thể thực hiện hợp đồng do ông Nh, bà S cùng ký với bà H và ông M, không liên quan đến ông G, bà M nên HĐCNQSDĐ số 839 nêu trên có hiệu lực pháp luật, kéo theo HĐCNQSDĐ công chứng số 827 ngày 23-9-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hiếu Đ cũng có hiệu lực thi hành nên lời trình bày của ông G, bà M là không có cơ sở.

[3.3] Từ những chứng cứ nêu trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, ông Nh đối với bà H, ông M là có căn cứ. Bà S, ông Nh, ông G, bà M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

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

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nh, bà S, ông G, bà M không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29. Tuy nhiên, ông Nh là người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S, ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 151/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 35, 36, 37, 41 của Luật Công chứng 2006;

Căn cứ Điều 127 của Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 689, 697 của Bộ luật Dân S 2005;

Căn cứ vào Điều 147, 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S đối với bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” công chứng số 839, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-10-2009 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị S, ông Võ Văn Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 827, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-9-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hiếu Đ ký tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh đối với phần đất diện tích 177 m² thửa đất số 116, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố Ninh Lợi, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Ông Võ Văn Nh được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Hồ Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0019621 ngày 28-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hoàn trả cho ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000671 ngày 16-10-2020.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn Nh và bà Hồ Thị S phải chịu 3.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp và thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị S phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001388 ngày 12-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, ghi nhận đã nộp xong.

Ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông G, bà M đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001387 ngày 12-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, ghi nhận đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương S;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Văn Tâm