

Bản án số: 27/2025/DS-PT
Ngày 14-01-2025
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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Trần Quốc Vũ;

2. Dương Thuý Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 438/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 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 607/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thân Văn L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ B ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông L: Ông Vũ Văn K, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A hẻm G, đường L, khu phố F, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11-12-2023); có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Kim B, sinh năm 1988; địa chỉ: Số H, đường C, khu phố C, Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện hợp pháp cho ông B: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1988; địa chỉ: 7 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 30-12-2024); có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH B1; địa chỉ: Số A Đại lộ B, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: A Đại lộ B, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Võ Thủy T2, sinh năm 1996; địa chỉ: Số A, tổ H, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1985; Nơi cư trú: tổ I ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

4. Ông Lê Thành V, sinh năm: 1977; Nơi cư trú: tổ I ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người kháng cáo:* Ông Thân Văn L, là nguyên đơn; bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14-01-2023, tại Văn phòng C ông Thân Văn L là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Thanh Kim B là bên nhận chuyển nhượng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 156,4m², đất ở nông thôn; thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846), tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DH537790, số vào sổ cấp giấy CS 10074 ngày 28-10-2022, đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 441.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế; hai bên thỏa thuận sau khi công chứng thì ông B phải thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông L, nhưng đến nay ông B không thanh toán tiền cho ông L, ông L nhiều lần yêu cầu ông B trả tiền nhưng ông B không thực hiện.

Nay ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số 501, Quyền 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C giữa ông Thân Văn L với ông Nguyễn Thanh Kim B, thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846), tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Kim B trình bày: Ông B có nhận chuyển nhượng đất của ông Thân Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DH537790, số vào sổ cấp giấy CS 10074, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông không trực tiếp mua bán đất với ông L mà thông qua môi giới là bà Võ Thủy T2 và ông Nguyễn Thanh T (tài sản này ông L đã ký gửi cho vợ chồng bà T2, ông T là công ty TNHH B1). Theo thỏa thuận mua bán ông L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B diện tích 156,4 m², nằm trong thửa đất 846 (được

chuyển thành thửa 866). Sau khi công chứng xong trong ngày 14-01-2023 ông B đã chuyển khoản trả số tiền trên cho bà Võ Thủy T2 số tiền 360.000.000 đồng, bà T2 có nói bà sẽ trả lại tiền cho ông L, ông không biết ông Thân Văn L là ai. Nay ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông L vô hiệu ông không đồng ý.

Ông Phạm Văn S đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH B1 trình bày tại biên bản ngày 26-7-2024:

Công ty TNHH B1, ông T, chức vụ giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật của công ty; bà T2 là phó giám đốc công ty; ông Nguyễn Hải Đ là người góp vốn mua bán đất với công ty. Ngày 22-7-2022 Công ty TNHH B1 có ký hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Bên A (bên bán) ông Vũ Trường G, ông Võ Minh K1, bà Phan Thị L1, ông Lê Thành V và bà Nguyễn Thu H, nhưng trong hợp đồng không ghi tên ông V, bà H. Bên mua (bên B) ông Nguyễn Hải Đ, bà Võ Thủy T2 để mua bán diện tích đất 6.166,1m², thửa đất số 670, 671, 673; tờ bản đồ 27, tọa lạc: Ấp T, xã T, thành phố T, bên bán có trách nhiệm ra tổng cộng 39 cuốn sổ, tổng giá bán là 17.200.000.000 đồng. Ngày 13-7-2022 Công ty Đ1 1.000.000.000 đồng; ngày 22-7-2022 công ty đặt cọc 2.000.000.000 đồng, khoảng 1 tháng sau bà T2 chuyển khoản cho bà H hay ông V không nhớ số tiền 1.000.000.000 đồng; tổng cộng là 4.000.000.000 đồng, ông V, bà H là người nhận tiền. Công ty bán được bao nhiêu thửa đất thì chuyển tiền cho bên bán đến khi đủ số tiền 17.200.000.000 đồng.

Sau ký hợp đồng đặt cọc thì bên bán đã tách đủ 39 thửa như trong hợp đồng do nhiều người đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó có ông Thân Văn L đứng tên thửa đất 846; sau đó ông L tách ra thành 3 thửa 866, 867, 868, trong đó có thửa đất 866 bán cho anh B. Khi công ty bán đất cho người mua thì người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng ra ký tên hợp đồng chuyển nhượng cho người mua, nhưng do bên bán tách thửa chậm thời gian dài hơn thỏa thuận làm ảnh hưởng đến việc bán đất của Công ty; ngày 14-01-2023 Công ty chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thanh Kim B diện tích 156,4 m², thửa 866, tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T; giá 360.000.000 đồng, do ông Thân Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L và ông B đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông L và anh B ký xong hợp đồng chuyển nhượng, anh B chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà T2 số tiền 360.000.000 đồng; ngày 14-01-2023 bà T2 chuyển vào tài khoản của bà Hằng số tiền 150.000.000 đồng, ngày 16-01-2023 bà T2 chuyển cho bà H 300.000.000 đồng.

Khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2023 Công ty đã bán được 31 nền, còn 8 nền không bán được nên bà H buộc Công ty mất cọc, công ty đồng ý và cùng bên bán ông K1, bà L1, ông V, bà H làm bản thỏa thuận bị mất cọc 800.000.000 đồng. Hiện tại Công ty còn nợ bên bán ông K1, bà L1, ông V, bà Hằng số tiền 1.000.000.000 đồng tính luôn diện tích đất đã bán cho anh B, Công ty sẽ tự thanh toán với bên bán.

Nay ông Thân Văn L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với anh B vô hiệu thì Công ty TNHH B1 không đồng ý, vì Công ty chuyển nhượng đất cho anh B là nằm trong diện tích đất Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với bên bán ngày 22-7-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu H và ông Lê Thành V trình bày:

Ngày 22-7- 2022 Công ty B1 có ký hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Bên A (bên bán) ông Vũ Trường G, ông Võ Minh K1, bà Phan Thị L1, ông Lê Thành V và bà Nguyễn Thu H, nhưng trong hợp đồng không ghi tên ông V, bà H. Bên mua (bên B) ông Nguyễn Hải Đ, bà Võ Thủy T2 để mua bán diện tích đất 6.166,1m², thửa đất số 670, 671, 673, tờ bản đồ 27, tọa lạc: Ấp T, xã T, thành phố T; bên bán có trách nhiệm tách thành 39 giấy đất, tổng giá bán là 17.200.000.000 đồng. Ngày 13-7-2022 Công ty Đ1 1.000.000.000 đồng; ngày 22-7-2022 Công ty đặt cọc 2.000.000.000 đồng; khoảng 1 tháng sau bà T2 chuyển khoản cho ông V, bà Hằng số tiền 1.000.000.000 đồng; tổng cộng là 4.000.000.000 đồng, bà H trực tiếp nhận tiền.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bên bán là ông bà đã tách đủ 39 thửa theo hợp đồng với diện tích đất 6.166,1m² trong đó phần của ông G 2824,8 m² tương đương tách 6 thửa lớn; trong 6 thửa này ông, bà hùn với ông L mua của ông G, các bên thống nhất ông G trực tiếp sang tên cho ông, bà đứng tên 04 thửa đất gồm:

-Thửa đất số 845, tờ bản đồ số 27, diện tích 474,0m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông V đứng tên quyền sử dụng đất số CS10075 ngày 18-10-2022.

-Thửa đất số 857, tờ bản đồ số 27, diện tích 290,0m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông V đứng tên quyền sử dụng đất số CS100129 ngày 16-11-2022.

-Thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27, diện tích 458,6m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do bà H đứng tên quyền sử dụng đất số CS10073 ngày 18-10-2022.

-Thửa đất số 859, tờ bản đồ số 27, diện tích 477,8 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do bà H đứng tên quyền sử dụng đất số CS10127 ngày 16-11-2022.

Tách cho ông Thân Văn L đứng tên 02 thửa gồm:

- Thửa đất số 846, tờ bản đồ số 27, diện tích 466,3 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông L đứng tên quyền sử dụng đất số CS10074 ngày 28-10-2022.

- Thửa đất số 858, tờ bản đồ số 27, diện tích 388,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông L đứng tên quyền sử dụng đất số CS10128 ngày 16-11-2022. Phần còn lại diện tích 299,7 m² ông G chưa sang tên đất qua cho ông bà; ông bà đã thống nhất nhờ ông G ký tên bán cho Công ty.

Tất cả 06 thửa đất này ông bà và ông L đã giao cho Công ty B1 bán, riêng phần đất Công ty đã bán cho ông Nguyễn Thanh Kim B Công ty không trả tiền cho ông, bà. Trước đó ông, bà bán cho Công ty các thửa đất trước Công ty còn thiếu nợ ông, bà số tiền 1.078.000.000 đồng. Ngày 14-01-2023 bà T2 chuyển trả 150.000.000 đồng, ngày 16-01-2023 chuyển trả 300.000.000 đồng, Phần đất ông L đứng tên chuyên nhượng cho ông B là chưa chuyển tiền trả cho ông, bà.

Nay ông bà đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông B vô hiệu.

Bản án sơ thẩm dân sự số 142/2024/DSST ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn L đối với ông Nguyễn Thanh Kim B về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn L với ông Nguyễn Thanh Kim B, thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, Công chứng số 501, Quyền 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06-9-2024, ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông K đại diện theo ủy quyền của ông L giữ nguyên kháng cáo và trình bày Ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Kim B; nhưng sau khi ký hợp đồng thì ông B không thanh toán tiền cho ông L, ông L khởi kiện ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Nay ông L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do chưa giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của ông L; cụ thể: ông L yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, Công chứng số 501, Quyền 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C có hiệu lực pháp luật; nhưng cấp sơ thẩm lại giải quyết đối với thửa đất số 886 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27; vì thực tế theo hợp đồng này ông L và ông B không có giao dịch chuyển nhượng với nhau thửa đất số 886 này. Do đó, ông L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: việc cấp sơ thẩm sai sót do nhầm lẫn về lỗi chính tả trong đánh máy khi phát hành bản án nên đã ghi nhầm *thửa đất số 866* thành *thửa 886*; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 Văn L, bà Nguyễn Thu H và ông Lê Thành V, 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 xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, nhận thấy:

Ngày 14-01-2023, giữa ông Thân Văn L với ông Nguyễn Thanh Kim B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,4m², thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, được Công chứng số 501, Quyển 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C, giá chuyển nhượng là 441.000.000 đồng (ghi 150.000.000 đồng nhằm giảm bớt tiền thuế), nhưng ông L trình bày sau khi ký hợp đồng, ông B chưa thanh toán (trả) tiền chuyển nhượng đất cho ông L.

Tại “*Hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-7-2022*” thể hiện: bên bán gồm ông Vũ Trường G, vợ chồng ông Võ Minh K1, bà Phan Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải Đ, bà Võ Thị Thủy T2 (bà T2 là vợ ông T, giám đốc công ty B1). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V là người trực tiếp chịu trách nhiệm tách thửa thành 39 nền đất và thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng cho công ty B1. Đồng thời, diện tích đất 156,4m², thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27 do ông Thân Văn L đứng tên giấy CNQSD đất là một trong 39 thửa đất nêu trên. Sau khi kết thúc hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà H, ông V đã thanh quyết toán với ông G và vợ chồng ông K1, bà L1 xong.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông B nhận chuyển nhượng đất của ông L thông qua Công ty B1 và sau khi ông B đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng đất thì ông L đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông B; do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là đúng pháp luật; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà H, ông V và ông K là người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: Ông L khởi kiện ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với *thửa đất số 866* (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, Công chứng số 501, Quyển 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C; nhưng cấp sơ thẩm lại giải quyết đối với *thửa đất số 886* (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27; nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Đơn khởi kiện, Thông báo thụ lý vụ án, Giấy chứng nhận QSDĐ số CS10074 và Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ.. (bút lục 01, 02, 08, 20, 76, 77, 125, 126), đều thể hiện Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, Công chứng số 501, Quyển 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C, nhưng do cấp sơ thẩm nhầm lẫn về lỗi chính tả trong đánh máy khi phát hành bản án nên đã ghi nhầm *thửa đất số 866* thành *thửa đất 886* và thực tế thửa đất số 846 do ông Thân Văn L đứng tên giấy CNQSDĐ chỉ được tách thành các thửa đất số 866, 867, 868 (bút lục 08), *nên không có thửa 886* và giữa ông L với ông B cũng không có giao dịch thửa 886. Hội đồng xét xử nhận thấy sai sót này không làm thay đổi bản chất khi giải quyết vụ án; nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm có bổ sung, điều chỉnh lỗi chính tả về sai sót này; do đó không chấp nhận lời trình bày của bà H, ông V và ông K về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông L, bà H, ông V phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn L, bà Nguyễn Thu H, ông Lê Thành V.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 401, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án;

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn L đối với ông Nguyễn Thanh Kim B, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Văn L với ông Nguyễn Thanh Kim B, thửa đất số 866 (trích đo chỉnh lý từ thửa đất 846) tờ bản đồ số 27, diện tích 156,4 m², tọa lạc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, Công chứng số 501, Quyền 01/2023/TP/CC-SCC –HĐGD ngày 14-01-2023 tại Văn Phòng C có hiệu lực pháp luật.

4. Chi phí tố tụng: Ông Thân Văn L phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông L đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thân Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002167 ngày 12-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Ông Thân Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003222 ngày 09-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Thành V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003223 ngày 09-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. 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.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Quốc Tuấn