TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 170/2025/DS-PT
Ngày: 04 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Huỳnh Đức Chiến - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 468/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Cẩm H, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số A U, phường R, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C1 (có mặt);

Địa chỉ: Số A ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Tấn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: P, Tòa nhà C, D V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1969 (có mặt);

2. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà Ú: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Số A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

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

1. Bà Hồ Ngọc H2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Nguyễn Thành Vĩnh T – Văn phòng Luật sư Nguyễn T – HG thuộc đoàn Luật sư tỉnh H (có mặt);

Địa chỉ: Số C N, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

2. Bà Đặng Thị Bé N (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

3. Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Số C 34th S, S, C, Hoa Kỳ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thanh T1*:* Luật sư Võ Tấn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

4. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

5. Bà Mai Thị Kim X (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

6. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C2, ông V: Ông Nguyễn Văn C1 (có mặt);

8. Bà Đặng Thị T3 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

9. Văn phòng C3 (vắng mặt);

Địa chỉ: số E, ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

10. Văn phòng C4 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, quốc lộ A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn là bà Trần Cẩm H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Trần Cẩm H và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đ trình bày: Bà Trần Cẩm H và ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Ú thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Hai phần đất có tổng diện tích 1.357m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226202, số vào sổ CH 00454 có diện tích 1.057,0m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226203, số vào sổ CH 00453 có diện tích 300m^2 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P cấp ngày 11/9/2018 cho ông Lê Văn H1. Ngày 25/9/2018 ông H1, bà Ú với bà Cẩm H ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và công chứng vào ngày 25/9/2018. Tuy nhiên, ông H1, bà Ú không tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà Cẩm H mà lại chuyển nhượng phần đất này cho bà Hồ Ngọc H2 với giá 2.300.000.000 đồng, hợp đồng được chứng

thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Do đó, bà Trần Cẩm H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Cẩm H; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 927, 928 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.357m^2 giữa ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Ú với bà Hồ Ngọc H2 là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Theo đơn yêu cầu phản tố và các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Ú và người đại diện là anh Nguyễn Tuấn A trình bày: Vào ngày 25/9/2018 do quen biết với bà Trần Cẩm H, bà H có nhu cầu vay vốn ngân hàng nhưng không có tài sản thế chấp nên ông H1, bà Ú mới thoả thuận cho bà Trần Cẩm H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) bằng hình thức làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H 300m^2 đất thổ cư tại thửa 928 và 1.057m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa 927 để bà Cẩm H thế chấp vay vốn ngân hàng, hợp đồng thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng đó chỉ là thủ tục về mặt giấy tờ để bà Cẩm H mượn tài sản thế chấp vay vốn, không phải là chuyển nhượng, hai bên chỉ thoả thuận với nhau về mặt hình thức, không giao nhận tiền, không giao nhận đất cũng không làm thủ tục sang tên. Do đó, ông H1, bà Ú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H1, bà Ú phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/9/2018 có công chứng giữa ông H1, bà Ú với bà Trần Cẩm H. Do không giao nhận tiền và đất nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà T1 có bà Võ Thị Yến N1 trình bày: Vào năm 2008, bà T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất 927, 928 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Do bà T1 là Việt kiều Mỹ không được đứng tên nên bà T1 nhờ cháu của bà là ông Nguyễn Minh T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) hộ cho bà T1 (đứng tên dùm), sau đó bà T1 kêu ông T2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và đã sang tên GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị C2 em ruột bà T1 đứng tên hộ phần đất này. Do có quen biết với ông Lê Văn H1 và bà T1 có nhu cầu bán đất, ông H1 nói sẽ giới thiệu người mua lại phần đất này, bà T1 tin tưởng ông H1 nên bà T1 yêu cầu bà C2 làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 927, 928 cho ông H1, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/9/2018 do văn phòng C3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông H1 và ông H1 đã được đứng tên GCNQSDĐ hộ (đứng tên dùm) cho bà T1, chỉ thoả thuận miệng không có giấy tờ, thực tế ông H1 không giao tiền cho bà C2 và bà C2 cũng không có giao đất cho ông H1. Sau khi ông H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có ý định chiếm đoạt đất nên bà T1 yêu cầu ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho chị Trần Cẩm H (Trần Cẩm H là nguyên đơn là con dâu đã ly

hôn với con trai của bà T1) cũng chỉ thoả thuận miệng, hợp đồng đã được Văn phòng C4 công chứng ngày 25/9/2018, ông H1 cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên lại cho bà H. Tuy nhiên, đến ngày 14/02/2019 thì ông H1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà Hồ Ngọc H2 với giá 2.300.000.000 đồng. Bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với bà Hồ Ngọc H2, buộc ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Cẩm H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2 và bà Mai Thị Kim X trình bày: Năm 2008 bà Nguyễn Thanh T1 (Việt kiều Mỹ) về Việt Nam mua phần đất theo giấy chứng nhận BD 226202, số vào sổ CH00454 và BD 226203, số vào sổ CH00453 nhưng do bà T1 là người nước ngoài nên không thể đứng tên nên bà T1 nhờ vợ chồng ông bà đứng tên hộ (ông là cháu của bà T1). Năm 2018 do không muốn phiền hà nên ông T2 đề nghị bà T1 nhờ người khác đứng tên hộ và bà T1 đã nhờ bà Nguyễn Thị C2 em ruột bà T1 đứng tên hộ. Hình thức vợ chồng ông Tấn L1 hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, vợ chồng ông T2 cũng đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ xong cho bà C2 đứng tên phần đất này vào năm 2018. Một thời gian sau, do bà T1 có quen biết với ông H1, ông H1 nói sẽ giới thiệu người mua lại phần đất này nên bà T1 yêu cầu bà C2 lập hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 vào ngày 04/9/2018, có công chứng với giá 100.000.000 đồng. Thực chất hai bên không giao nhận tiền và đất. Sau khi đứng tên ông H1 có ý trở mặt nên bà T1 yêu cầu ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho chị Trần Cẩm H, hợp đồng có công chứng ngày 25/9/2018 với giá 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 14/02/2019 ông H1 lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Hồ Ngọc H2 với giá 2.300.000.000 đồng. Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với bà H, giao trả phần đất cho gia đình bà T1 quản lý, sử dụng. Bà X và ông T2 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V có yêu cầu độc lập có người đại diện theo uỷ quyền của bà C2, ông V là ông Võ Hoàng S; ông S uỷ quyền lại cho ông Trần Thanh H3 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thanh T1 nhận chuyển nhượng, do bà T1 không đứng tên được nên nhờ ông Nguyễn Minh T2 đứng tên hộ, sau đó do ông T2 không muốn liên quan đến phần đất nên bà T1 yêu cầu ông T2 làm thủ tục sang tên cho bà C2 đứng tên hộ phần đất này.

Sau đó, do chồng bà C2 không đồng ý để bà đứng tên hộ bà T1. Một thời gian sau, do có quen biết với ông H1, ông H1 nói sẽ giới thiệu người mua phần đất này nên bà T1 yêu cầu bà C2 lập hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 ngày 04/9/2018, có công chứng với giá 100.000.000 đồng, đây chỉ là hợp đồng giả cách, thực tế giữa bà C2 và ông H1 không giao nhận tiền và đất. Sau khi đứng tên ông

H1 có ý trở mặt nên bà T1 yêu cầu ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho chị Trần Cẩm H, hợp đồng có công chứng ngày 25/9/2018 với giá 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 14/02/2019 ông H1 lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho bà Hồ Ngọc H2 với giá 2.300.000.000 đồng. Ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và chị H, giao trả phần đất cho gia đình bà T1 quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T3 trình bày: Bà được ông H1 cho ở nhờ trên phần đất tranh chấp để bán quán vịt nướng. Quán là có sẵn bà chỉ vào ở, bà không phải trả tiền thuê gì cả. Hiện bà đã trả lại cho ông H1, bà không còn ở trên phần đất này, cũng không có tài sản gì trên đất nên không có yêu cầu gì trong vụ án, bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Ngọc H2 có yêu cầu độc lập trình bày: Vào ngày 14/02/2019 bà H2 có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Ú diện tích 1.357m^2, gồm thửa 927 và 928 với giá 2.300.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện P. Bà H2 đã trả cho ông H1 được 2.200.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng sẽ trả khi sang tên xong, vợ chồng ông H1 cũng đã giao đất và GCNQSDĐ cho bà quản lý. Việc ông H1 và bà H có làm hợp đồng chuyển nhượng hay không thì bà không biết. Vì trước đó ông H1 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thụy Thanh T4 với giá 2.000.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng bà trả tiền để ông H1 chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H1 đã thế chấp cho bà T4. Nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Ú, bà đã giao đủ tiền cho ông H1 và ông H1 cũng đã giao đất và GCNQSDĐ cho bà đang trong quá trình làm thủ tục sang tên. Hiện bà đã xây dựng quán bán ăn, uống. Bà yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Cẩm H đối với bị đơn ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Út .

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn H1 và bà Trần Thị Út .

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Ngọc H2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 927, 928 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.357m^2 giữa ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Ú với bà Hồ Ngọc H2 với giá 2.300.000.000 đồng, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện

P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) ngày 14/02/2019 được tiếp tục thực hiện, bà H2 được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích theo hợp đồng (có lược đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226202, số vào sổ CH00454 có diện tích 1057,0m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226203, số vào sổ CH00453 có diện tích 300m^2 đã cấp cho ông Lê Văn H1.

5. Đối với căn nhà trên đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa có yêu cầu nên Hội đồng xét xử tách thành vụ án khác nếu các đương sự yêu cầu khởi kiện và cung cấp chứng cứ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/10/2024, nguyên đơn bà Trần Cẩm H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà Hồ Ngọc H4, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C2 ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Cẩm H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Võ Tấn L thống nhất trình bày: Giao dịch giữa ông Lê Văn H1 và bà Hồ Ngọc H2 là vô hiệu do bị lừa dối, vi phạm điều cấm. Giao dịch giữa ông Lê Văn H1 và bà Trần Cẩm H là giao dịch được thực hiện theo ý chí của người có quyền sử dụng đất trên thực tế là bà Nguyễn Thanh T1 nên cần được tôn trọng và bảo vệ. Điều này là phù hợp với quan điểm xét xử được theo Án lệ số 02/2016 đã được Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao ban hành và có hiệu lực áp dụng trong xét xử. Vì vậy, cần công nhận và tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 và bà Trần Cẩm H; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của những người kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê Văn H1, bà Trần Thị Ú, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn A trình bày không đồng ý kháng cáo của bà Trần Cẩm H, bà

Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Ngọc H2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành Vĩnh T trình bày không đồng ý kháng cáo của bà Trần Cẩm H, bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Ngọc H2, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà Trần Cẩm H, bà Nguyễn Thị C2, ông Nguyễn Văn V kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 có đơn xin xét xử vắng mặt, Văn phòng C3, bà Đặng Thị Bé N, ông Nguyễn Minh T2, bà Mai Thị Kim X, bà Đặng Thị T3, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện các giao dịch liên quan đến phần đất thuộc thửa 927, 928 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) như sau:

Phần đất thuộc thửa 927, 928 có tổng diện tích 1.357m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226202, số vào sổ CH 00454 có diện tích 1.057 m^2 và

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 226203, số vào sổ CH 00453 có diện tích 300m^2 được UBND huyện P chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị C2 ngày 24/8/2018. Theo bà C2 trình bày phần đất này là do bà Nguyễn Thanh T1 (chị của bà C2, ở nước ngoài) bỏ tiền nhận chuyển nhượng, do bà T1 không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ ông Nguyễn Minh T2 đứng tên giùm, sau đó ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà C2.

Ngày 04/9/2018, bà C2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn H1, được công chứng tại Văn phòng C3. Sau đó, ông H1 đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/9/2018.

Ngày 25/9/2018 ông H1 và bà Trần Cẩm H có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, được công chứng tại Văn phòng C4.

Ngày 14/02/2019, ông H1 và bà Hồ Ngọc H2 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) chứng thực.

[2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.2.1] Theo nội dung nêu trên thì trong khoảng thời gian từ ngày 25/9/2018 đến 14/02/2019, ông H1 đã thực hiện 02 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đối với cùng 01 phần đất với 02 người nhận chuyển nhượng khác nhau và không thuộc trường hợp sở hữu chung theo quy định pháp luật. Các hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) vào tham gia tố tụng để làm rõ việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với bà H2 là có thiếu sót và ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, bởi tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với bà H2 ngày 14/02/2019, thì ông H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H theo hợp đồng được công chứng ngày 25/9/2018.

[2.2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà H2 (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đều trình bày sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 đã giao đất. Riêng bà H2 còn trình bày hiện bà đã xây dựng quán bán ăn uống tại phần đất. Trong khi đó, lời trình bày của bà T1 thể hiện thông qua bà C2, bà T1 nhờ ông H1 đứng giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế trong giao dịch giữa bà C2 và ông H1 thì bà C2 không có nhận tiền và không có giao đất cho ông H1. Kết quả xác minh của Tòa án đối với bà Đặng Thị T3 thể hiện: *"bà được ông Lê Văn H1 cho ở nhờ trên phần đất tranh chấp để bán quán vịt nướng, quán là có sẵn bà chỉ vào ở, bà không phải trả tiền thuê gì cả. Hiện bà đã trả*

quán lại cho ông H1, bà không còn ở trên phần đất này, cũng không còn tài sản gì trên đất nên không có yêu cầu gì trong vụ án".

Xét, lời trình bày của tất cả các đương sự là mâu thuẫn với nhau về việc giao nhận phần đất tranh chấp trong việc thực hiện các giao dịch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các mốc thời gian về việc ông H1 được bà C2 giao đất (trong giao dịch giữa bà C2 với ông H1) ông H1 cho bà T3 vào ở nhờ trên phần đất, thời điểm bà T3 trả lại đất cho ông H1? Ông H1 giao đất cho bà H (nếu có)? Ông H1 giao đất cho bà H2? Quán bán ăn uống tại phần đất là do bà H2 xây dựng hay đã có sẵn khi nhận đất? nếu xây dựng thì vào thời điểm nào? là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Vì các chứng cứ này là cơ sở để xem xét xác định đúng bản chất của vụ việc.

[2.2.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà kiên cố, cửa đã được khoá chặt, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nhà đã được cất trên đất trước đây. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không có yêu cầu tranh chấp về căn nhà này và theo điều khoản thể hiện trong các hợp đồng thì các bên chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhà nên không xem xét giải quyết căn nhà trong vụ án này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ căn nhà là do ai xây, trước hay sau khi thực hiện các giao dịch chuyển nhượng? và đưa họ vào tham gia tố tụng (trong trường hợp chủ sở hữu căn nhà không phải là các đương sự đã được xác định trong vụ án), nhưng đã chấp nhận yêu cầu của bà H2 về việc được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp là chưa đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

[2.2.4] Tại mục [3] phần nhận định của Bản án sơ thẩm nêu yêu cầu của các đương sự trong vụ án như sau: "*Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Cẩm H yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H1 bà Trần Thị Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng vào ngày 25/9/2018… và giao giấy CNQSDĐ để tách thửa sang tên cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bị đơn đối với bà H2. Bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 25/9/2018 giữa bị đơn đối với nguyên đơn; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn với bà H2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn; bà C2, ông V có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông H1*". Tuy nhiên, trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có nội dung quyết định đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/9/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu của đương sự. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện P vào tham gia tố tụng, nhưng trong phần quyết định không có nội dung về

việc các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khó khăn cho việc thi hành án.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong quá trình tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4.2] Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Cẩm H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 04/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ); Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự:

2.1/ Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

2.2/ Bà Trần Cẩm H, bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà Trần Cẩm H, bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Văn V, mỗi đương sự số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trần Văn Đ, ông Phan Ngọc K nộp thay) theo biên lai thu số 0000445, số 0000446, số 0000447, cùng ngày 18/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Công **Đinh Ngọc Thu Hương** **Trần Thị Hòa Hiệp**