TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 547/2025/DS-PT
Ngày 05/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận;

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, số 01, Đường 30/4, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 440/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T;

Địa chỉ: Ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp N, phường V, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, Luật sư của Văn phòng Luật sư T - Chi nhánh S, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số 367/45, Quốc lộ A, khóm 1, Phường X, thành

phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 367/45, đường V, khóm 1, phường S, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Triệu Minh T1;

2. Bà Lê Hoa N1;

Cùng địa chỉ: Số 63, Quốc lộ A, ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 63, Quốc lộ A, ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V, thành phố Cần Thơ).

Địa chỉ: Khóm X, phường V, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

2. Ông Ngụy Bá T2;

Địa chỉ: Số 01/1, đường T, ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 01/1, đường T, ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Ngụy Bá T2: Ông Lý Bình Đ; địa chỉ: Số 348, đường N, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 348, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

3. Ông Triệu Minh H;

Địa chỉ: Số 63, Quốc lộ A, ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 63, Quốc lộ A, ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

4. Ông Đặng Trung K;

Địa chỉ: Số 357/24, đường T, khóm 8, Phường V, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 357/24, đường T, khóm 8, phường P, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

5. Ông Trần Thanh D - Nguyên Trưởng Văn phòng Công chứng TD;

Địa chỉ: Số 308P, đường L, khóm 2, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 308P, đường L, khóm 2, phường P, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

6. Văn phòng Công chứng T;

Địa chỉ: Số 30, đường N, khóm 1, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 30, đường N, khóm 1, phường P, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

7. Ông Ngô Hùng V;

Địa chỉ: Số 226, đường L, khóm 4, Phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 226, đường L, khóm 4, phường P, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 5 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29 tháng 7 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Vào ngày 20/12/2018, ông với ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.423m^2, tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Hợp tác xã M, Đội 1, xã V, huyện V (nay là ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng) tại Văn phòng Công chứng TD, Phường N, thành phố S. Ông đã trả đủ tiền cho ông T1 và bà N1, theo thỏa thuận ông là người chịu trách nhiệm đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/12/2018, ông nộp đơn tại Tổ một cửa của Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã V và có biên nhận hồ sơ (nay biên nhận đã bị thất lạc). Trong hồ sơ gửi Tổ một cửa, ông đã kê khai, ký tên vào tờ khai thuế trước bạ, ông T1 đã kê khai, ký tên vào tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Do hồ sơ quá lâu nên vào ngày 24/3/2021, ông làm đơn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, nội dung sao chưa thấy thông báo đi nộp thuế. Đến ngày 30/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V có biên bản số 188/BB-BP ngày 30/3/2021, về việc xác nhận hồ sơ bị thất lạc.

Ngày 01/4/2021, ông có đến UBND xã V hỏi về phần đất ông đang quản lý, sử dụng thì được biết, diện tích đất ông mua của ông T1, bà N1 đã được cấp giấy cho ông Ngụy Bá T2, do ông T1 và bà N1 chuyển nhượng lại cho ông T2, được ký tại Văn phòng Công chứng T, Phường M, thành phố S.

Ngày 06/4/2021, ông có gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V và bộ phận tiếp nhận trả kết quả thủ tục hành chính của UBND thị xã V để cung các các dữ liệu liên quan đến diện tích đất ông mua của ông T1 và bà N1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V có Văn bản số 204/TL-CNVPĐKĐĐ ngày 06/4/2021, trả lời diện tích đất 15.423m^2, tại thửa số 128, tờ bản đồ 12, người sử dụng ông Ngụy Bá T2 nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1, được UBND thị xã V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/7/2019. Ông không hiểu lý do vì sao ông mua đất của ông T1 và bà N1, gửi hồ sơ qua bộ phận một cửa của UBND thị xã V, sau đó lại báo hồ sơ của ông bị thất lạc, khi ông nộp hồ sơ là có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại lọt vào tay ông T1, ông T1 lại đem quyền sử dụng đất, diện tích đất nêu trên bán lại cho ông T2, thực tế ông T2 mua đất nhưng không có đến vị trí đất mua, ông T2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có đất, ông không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại có đất.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 và bà N1 tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/12/2018, được lập tại Văn phòng Công chứng TD và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà N1 với ông T2

đã ký kết ngày 27/5/2019 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 vào ngày 16/7/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Triệu Minh T1 trình bày:

Ông không biết việc chuyển nhượng, do ông chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông Đặng Trung K. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Triệu Minh H (anh ruột của ông) kêu ông và bà N1 (vợ ông) ký tên giùm, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm sẵn, mọi vấn đề Tòa án hãy làm việc với ông H, ông không biết.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01 tháng 9 năm 2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngụy Bá T2 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Ngụy Bá T2 là ông Lý Bình Đ trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của ông Đặng Trung K gồm 06 thửa đất, thửa số 141, 148, 149, 157, 140 và thửa 128, cùng tờ bản đồ số 12. Ông Triệu Minh H và ông Triệu Minh T1 là nhân viên của ông Đặng Trung K, đồng thời ông H cũng là cò đất, 06 thửa đất nêu trên do ông K nhờ ông T1 đứng tên giùm.

Ngày 07/12/2018, ông K thống nhất chuyển 06 thửa đất nêu trên lại cho ông Ngụy Bá T2, nhưng do các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K - Chi nhánh huyện P, tỉnh Kiên Giang nên sau khi ông K nhận tiền đặt cọc của ông T2 xong thì đến giải chấp tại Ngân hàng, rồi nhận lại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi giải chấp, ông K giao cho ông H và ông T1 làm các thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng có liên quan đến 06 thửa đất cho ông T2 theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Đến ngày 18/12/2018, ông T2, ông K, ông H và ông T1 thống nhất chuyển nhượng 06 thửa đất cho ông T2 và cùng nhau chứng kiến ký hợp đồng mua bán với ông T2 tại văn phòng công chứng và giao cho ông H làm thủ tục chỉnh lý cho ông T2. Trong quá trình làm thủ tục, giấy tờ, ông H tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 128, tờ bản đồ 12 bán cho ông Bùi Văn T với giá 50.000.000 đồng, nhờ ông T1 đứng ra ký hợp đồng thay cho ông H. Sau khi chuyển nhượng cho ông T, ông T không trả tiền mặt cho ông H mà ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T tại thửa đất khác giao cho ông H làm tài sản cầm giữ, khi có tiền trả đủ 50.000.000 đồng thì lấy lại. Khi ông T2 nghe được thông tin ông H, ông T1 tự ý chuyển nhượng thửa đất số 128 cho ông T, ông T2 kịp thời ngăn chặn, đòi tố cáo ra Công an nên ông H trả lại giấy chứng nhận cho ông T là tài sản cầm giữ trước đó, đồng thời ông T trả giấy hẹn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V để ông H rút hồ sơ và giấy tờ đất về giao lại cho ông T2 chỉnh lý, không phải thất lạc hồ sơ như ông T đã trình bày. Sau khi chỉnh lý trang 4, ông T2 đã sử dụng ổn định, nhưng hiện nay ông T chiếm dụng phần đất tại thửa số 128, tờ bản đồ số 12, diện tích 15.423m^2, tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Nay ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại phần đất đã chiếm tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, diện tích theo đo đạc thực tế 14.978,1m^2, tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T; đồng thời yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu của ông T về tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 được ký kết giữa ông T1, bà N1 với ông T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh H trình bày:

Trước đây, phần đất tranh chấp này ông có bán cho ông Bùi Văn T, do ông T không có tiền trả nên ông mới rút lại hồ sơ và bán lại cho ông Ngụy Bá T2, do em ông là ông Triệu Minh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có kêu ông T1 ký chuyển nhượng, phần đất đang tranh chấp hiện nay đã chuyển nhượng cho ông T2, ông yêu cầu ông T trả lại đất cho ông T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh D - Nguyên Trưởng Văn phòng Công chứng TD trình bày:

Văn phòng Công chứng TD có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Triệu Minh T1 cùng vợ là Lê Hoa N1, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn T vào ngày 20/12/2018. Các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là hợp lệ, chữ ký giữa các bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký của các bên giao kết hợp đồng. Văn phòng Công chứng TD chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo trình tự, thủ tục của Luật Công chứng năm 2014. Văn phòng Công chứng TD không có chứng nhận hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa bên chuyển nhượng là ông Triệu Minh T1, bà Lê Hoa N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn T nêu trên. Về nguyên tắc, khi chưa ký kết hủy hợp đồng chuyển nhượng thì các bên không thể tiếp tục giao dịch khác, còn vì sao các bên ký kết hợp đồng khác tại Văn phòng Công chứng T thì Văn phòng Công chứng TD không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của ông T2, UBND thị xã V không có ý kiến gì.

Đối với bị đơn bà Lê Hoa N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Trung K, ông Ngô Hùng V, Văn phòng Công chứng T: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người này không có gửi văn bản cho Tòa án nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án số 33/2025/DS-ST ngày 18/4/2025, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 45 của Luật đất đai năm 2024; khoản 3, khoản 6 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, về việc yêu cầu ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1 tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/12/2018 tại Văn phòng Công chứng TD; về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1 với ông Ngụy Bá T2 đã ký kết ngày 27/5/2019 là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngụy Bá T2 vào ngày 16/7/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngụy Bá T2 đối với ông Bùi Văn T. Buộc ông Bùi Văn T phải có trách nhiệm giao trả cho ông Ngụy Bá T2 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại HTX M, Đội 1, xã V, huyện V (nay là ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng) do ông Ngụy Bá T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 58,71m + 2,21m;

- Hướng Tây giáp đường đất có số đo 86,67m + 0,40m;

- Hướng Nam giáp thửa số 140 có số đo 197,38m + 5,01m;

- Hướng Bắc giáp thửa số 123 có số đo 198,23m + 5,01m;

Tổng diện tích: 14.978,1m^2, loại đất NTS.

(Vị trí, số đo tứ cận của phần đất tranh chấp được thể hiện cụ thể trong sơ đồ kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/5/2025, ông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn ông T1, bà N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, ông K, ông D, ông V, Chủ tịch UBND phường V, Văn phòng Công chứng T đều vắng mặt.

Ông T không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; người đại diện hợp pháp của ông T2 không rút đơn yêu cầu độc lập và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng: Về thủ tục tố tụng, ông T khai thực tế ông nhận chuyển nhượng thửa đất 128 từ ông Võ Thái T3, ông T3 khai ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn S nhưng cấp sơ thẩm không đưa hai ông này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Về nội dung, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T2 là vô hiệu, ông T1 khai ông không biết ông T2 là ai, ông chỉ ký chuyển nhượng theo ý kiến của ông H; khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2, ông T1 không có sử dụng đất nên không có đất để giao cho ông T2; ngày 16/7/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V chỉnh lý sang tên cho ông T2 nhưng không xác minh, đo đạc thực tế nên không phát hiện đất chuyển nhượng do ông T đang quản lý. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T, khi biết phần đất của mình đang sử dụng nhưng lại do ông T1 đứng tến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T mới thỏa thuận với ông T1, ông H là ông sẽ cho ông T1, ông H 50.000.000 đồng để ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cái tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thỏa thuận này là phù hợp, không vi phạm pháp luật, tuy nhiên sau đó ông T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng này; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông T.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với các yêu cầu kháng cáo của ông T là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Triệu Minh T1, bà Lê Hoa N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh H, ông Đặng Trung K, ông Ngô Hùng V, ông Trần Thanh D, Chủ tịch UBND phường V,

thành phố Cần Thơ và Văn phòng Công chứng T: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Bùi Văn T đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, diện tích thực tế là 14.987,1m^2, loại đất NTS (nuôi trồng thủy sản), có tứ cận: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 58,71m + 2,21m, hướng Tây giáp đường đất có số đo 86,67m + 0,40m, hướng Nam giáp thửa số 140 có số đo 197,38m + 5,01m và hướng Bắc giáp thửa số 123 có số đo 198,23m + 5,01m. Hiện nay, ông T đang quản lý.

[5] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2018 có công chứng tại Văn phòng Công chứng TD do ông T cung cấp (bút lục 16-18) thể hiện, vợ chồng ông T1 và bà N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, diện tích 15.423m^2 (thực tế có diện tích 14.987,1m^2), loại đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại HTX M, Đội 1, ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do bà Nguyễn Thị N2 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828865 Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/8/2006, được chỉnh lý sang tên ông T1 vào ngày 18/3/2015, với giá 50.000.000 đồng. Theo khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thì việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

[6] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/5/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng T do ông Ngụy Bá T2 cung cấp (bút lục 61-64) thể hiện, vợ chồng ông T1 và bà N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T2 cũng thửa đất nêu trên với giá 50.000.000 đồng. Theo khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thì việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

[7] Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, ông T2 cung cấp đều được công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo lời trình bày của ông T1, ông chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông Đặng Trung K, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Triệu Minh H (anh ruột của ông) kêu ông và bà N1 (vợ ông) ký tên giùm; còn ông H cho rằng, ông T không có tiền trả nên ông mới rút hồ sơ lại và chuyển nhượng lại cho ông T2; ông T thì không chứng minh được ông đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà N1 hay ông H nên lời trình bày của ông T1, bà N1, ông H là có cơ sở.

[8] Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*. Tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828865 Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/8/2006 do ông T2 cung cấp (bút lục 79-80) đã thể hiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã chỉnh lý sang tên cho ông Ngụy Bá T2 vào ngày 16/7/2019.

[9] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông T1, bà N1 đối với thửa đất số 128 chưa có hiệu lực pháp luật, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T1 và bà N1 đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký (tức ngày 16/7/2019), ông T2 là người sử dụng đất hợp pháp, được Nhà nước công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, về việc yêu cầu ông T1 và bà N tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2018 tại Văn phòng Công chứng TD, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà N1 với ông T2 lập ngày 27/5/2019 tại Văn phòng Công chứng T là vô hiệu và về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 vào ngày 16/7/2019; đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T2, buộc ông T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T2 diện tích đất 14.978,1m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại HTX M, Đội 1, ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ.

[10] Ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của ông, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T2 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: *"Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm"*. Như vậy, ông T là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, không thuộc trường hợp

được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm, nên ông phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn T.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ), cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, về việc yêu cầu ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1 tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 12 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng TD; về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Minh T1 và bà Lê Hoa N1 với ông Ngụy Bá T2 lập ngày 27 tháng 5 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng T là vô hiệu và về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngụy Bá T2 vào ngày 16 tháng 7 năm 2019.

1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Ngụy Bá T2 đối với ông Bùi Văn T. Buộc ông Bùi Văn T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Ngụy Bá T2 thửa đất số 128, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại HTX M, Đội 1, ấp N, xã V, huyện V (thị xã V) tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 828865 do Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24 tháng 8 năm 2006 (được chỉnh lý sang tên cho ông Ngụy Bá T2 ngày 16 tháng 7 năm 2019), có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 58,71m + 2,21m;

- Hướng Tây giáp đường đất có số đo 86,67m + 0,40m;

- Hướng Nam giáp thửa số 140 có số đo 197,38m + 5,01m;

- Hướng Bắc giáp thửa số 123 có số đo 198,23m + 5,01m;

Tổng diện tích là 14.978,1m^2, loại đất: NTS.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.3. Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và trích lục hồ sơ tổng cộng là 38.618.240 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm mười tám nghìn hai trăm bốn mươi đồng) và đã nộp xong.

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch tổng cộng là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008773 ngày 18 tháng 6 năm 2021 và số 0004927 ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Ngụy Bá T2 không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002156 ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001642 ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 8 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8 - Cần Thơ;
- THADS TP C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm