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: 321/2023/DS-PT
Ngày: 24/7/2023
V/v: T/c HĐCN QSD 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 Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Trương Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327A/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Ông **Lữ Đồng Kết Đoàn**, sinh năm 1975

2. Bà **Huỳnh Thị Loan** (Vợ ông Đoàn), sinh năm 1979

Cùng cư trú: Số 258/13, khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Trí**, sinh năm 1956 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/7/2022) – Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Huỳnh Văn Thanh**, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 166/3, khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Huỳnh Văn Mộng**, sinh năm 1974; Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2022 (Vắng mặt).

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

1. Bà **Dương Thị Mỹ Phương**, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 359/5/1 Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Huỳnh Văn Mộng**, sinh năm 1974, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2022 (Vắng mặt).

2. Ông **Trần Ngọc Nam**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 547, Khu vực 3, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Minh Thi**, sinh năm 1985 và ông Hồ Hiếu Thuận, sinh năm 1996 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2022) – Có mặt).

3. Ông **Huỳnh Văn Mộng**, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 166/3, khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

4. Ông **Nguyễn Văn Thành**, sinh năm 1966; địa chỉ: 176/2 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Có yêu cầu xử vắng mặt).

5. Ông **Trần Văn Hoàng**, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 1409 đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Thái Thanh**, sinh năm 1982 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2022).

6. **Phòng công chứng Cửu Long**; Địa chỉ: Số 93 Lý Tự Trọng, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (Có yêu cầu vắng mặt).

7. **Văn Phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng**; Địa chỉ: Số 27 đường Trần Bạch Đằng, Khu vực 4, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu vắng mặt).

8. **Văn Phòng công chứng Nguyễn Hoài Thanh**; Địa chỉ: Số 9 đường Lê Hồng Phong, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Có yêu cầu vắng mặt).

9. **Văn Phòng công chứng Ngô Hồng Thanh**; Địa chỉ: Số HD8-1, đường Võ Nguyễn Giáp, Khu vực 2, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Lữ Đồng Kết Đoàn được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: H04590/LH ngày 20/11/2007, thửa đất số 406, 599, tờ bản đồ số 10, diện tích 360m^2. Đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Do cần vốn làm ăn nên ông Huỳnh Văn Thanh và Huỳnh Văn Mộng (anh, em ruột của bà Huỳnh Thị Loan) mượn giấy đất của ông Đoàn thế chấp vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho

ông Thanh mới cho thế chấp vay tiền, nên ông Đoàn và bà Loan mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Thanh vay 700.000.000 đồng của Ngân hàng. Sau đó, ông Mộng cần vốn kinh doanh nên bàn với ông Thanh nhờ bà Dương Thị Mỹ Phương (bạn của ông Mộng) đứng tên vay tiền giùm 1.600.000.000 đồng. Khi đến hạn sẽ trả bà Phương 1.800.000.000 đồng. Do bà Phương không có khả năng trả nợ nên mong muốn tìm người vay bên ngoài để có tiền trả nợ Ngân hàng. Thông qua ông Nguyễn Văn Thành giới thiệu ông Trần Ngọc Nam cho bà Phương vay 2.000.000.000 đồng. Hai bên có làm biên nhận nhưng ông Thành giữ. Tuy nhiên, ông Nam buộc bà Phương phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ông Nam đã sang tên và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác. Ông Đoàn, bà Loan không biết ông Nam là ai. Việc ông Đoàn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thanh là cho mượn vay tiền ngân hàng nhưng ông Thanh đã tự ý chuyển nhượng đất cho người khác nên nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu:

- Bị đơn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: H 04590/LH do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 20/11/2007.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017 giữa ông Lữ Đồng Kết Đoàn, Huỳnh Thị Loan với ông Huỳnh Văn Thanh.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2020 giữa ông Huỳnh Văn Thanh với bà Dương Thị Mỹ Phương;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Ông Huỳnh Văn Thanh cho rằng ông mượn đất của ông Đoàn đứng tên giấy đất để vay tiền ngân hàng. Do ông Thanh bị nợ xấu nên khi tất toán nợ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn không thể vay tiền nơi khác. Nên ông Thanh và ông Huỳnh Văn Mộng nhờ bà Dương Thị Mỹ Phương đứng ra vay giùm. Bà Phương đã vay 1.500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Ông Thanh là người đứng ra trả lãi cho Ngân hàng được đầy đủ đến tháng 6/2021. Do không đóng lãi đúng hạn nên vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Quân Đội yêu cầu bà Phương tất nợ. Ông Thanh, ông Mộng và bà Phương đã tìm người bên ngoài cầm cố phần đất này để lấy sổ đỏ ra. Khi đó, cán bộ Ngân hàng tên Lê Văn Ngẫu giới thiệu ông Nguyễn Văn Thành cho ông Thanh vay tiền. Ông Thành giới thiệu ông Trần Ngọc Nam cho ông Thanh vay tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng (biên nhận vay ông Thành giữ). Ông Nam đưa tiền cho ông Thành bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của bà Phương để trả nợ Ngân hàng. Sau đó, ông Nam yêu cầu bà Phương phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Phương và ông

Mộng liên hệ ông Nam để xin đóng lãi chậm. Ông Nam yêu cầu bà Phương kêu chủ đất ra gặp mặt. Ông Thanh liên hệ ông Nam ra quán cà phê nhưng không được. Nay bị đơn đồng ý trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng cùng lãi suất thỏa thuận cho ông Nam để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho ông Đoàn và bà Loan.

Bà Dương Thị Mỹ Phương trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Thanh. Bà Phương cho rằng chỉ đứng tên giùm vay tiền cho ông Thanh. Bà Phương, ông Thanh, ông Mộng đồng ý cùng có trách nhiệm trả cho ông Nam vốn vay và tiền lãi để chuộc lại phần đất trả cho ông Đoàn, bà Loan.

Ông Trần Ngọc Nam trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không đồng ý với ý kiến của bị đơn và ông Huỳnh Văn Mộng, bà Dương Thị Mỹ Phương. Hiện nay, phần đất này ông Nam đứng tên trên giấy đất hợp pháp và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Hoàng. Ông Nam yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc Nam với bà Dương Thị Mỹ Phương ngày 29/6/2021; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc Nam với ông Trần Văn Hoàng ngày 27/5/2022 và yêu cầu tuyên công nhận Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Ngọc Nam với ông Trần Văn Hoàng ngày 19/7/2022.

Ông Trần Văn Hoàng trình bày: Ngày 27/5/2022 ông Hoàng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc Nam đối với thửa 406, 599, tờ bản đồ số 10 diện tích 360m^2, số tiền ghi trên hợp đồng là 750.000.000 đồng. Đến ngày 19/7/2022 hai bên lập phụ lục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Ông Hoàng đã giao cho ông Nam đủ tiền, bao gồm: 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền còn lại. Khi ông Hoàng tiến hành thủ tục sang tên tại Cơ quan có thẩm quyền thì mới biết có tranh chấp. Ngày 18/7/2022 ông Hoàng có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng với ông Nam; và công nhận ông Hoàng được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất trên.

Ông Nguyễn Văn Thành trình bày: Vào khoảng tháng 6/2021 do quen biết từ trước với ông Mộng nên ông Mộng nhờ bán 02 thửa đất số 406, 599 tại phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Sau khi rao bán trên internet có ông Trần Ngọc Nam có ý muốn mua. Ông giới thiệu ông Mộng (ông Mộng hẹn bà Phương) và ông Nam gặp nhau thống nhất hình thức mua và làm giấy tờ chuyển nhượng. Ông có chứng kiến việc các bên ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, còn việc giao nhận tiền ông không biết. Ông không biết ông Lữ Đồng Kết Đoàn, Huỳnh Thị Loan, Huỳnh Văn Thanh là ai. Ông không biết có hay

không việc vay tiền giữa các bên và cũng không có giữ biên nhận vay tiền như ông Mộng trình bày

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023-DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện , khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc: "Đòi lại QSDĐ và tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017 giữa ông Lữ Đồng Kết Đoàn, Huỳnh Thị Loan với Huỳnh Văn Thanh;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2020 giữa ông Huỳnh Văn Thanh với Dương Thị Mỹ Phương;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 giữa Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam".

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Nam:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 được ký giữa bà Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam, tại Văn phòng công chứng Cửu Long, số công chứng 2183, quyển 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Hoàng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 giữa ông Trần Ngọc Nam với ông Trần Văn Hoàng, tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng, số công chứng 675 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2022, số công chứng 1174, cùng quyển 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

Ông Trần Văn Hoàng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục chỉnh lý biến động hoặc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất 406, 599, tờ bản đồ số 10, giấy đất AK 663936, số vào sổ H04590/LH ngày 20/11/2007 theo quy định.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Huỳnh Văn Thanh, ông Huỳnh Văn Mộng và bà Dương Thị Mỹ Phương liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho ông Trần Ngọc Nam để lấy lại đất trả lại cho gia đình nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề phát biểu quan điểm và đề nghị:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới và cũng không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm đại diện các Văn phòng Công chứng và anh Nguyễn Văn Thành vắng mặt, nhưng đã có văn bản xin xét xử vắng mặt. Đối với bị đơn và ông Huỳnh Văn Mộng vắng mặt. Xét thấy, ông Huỳnh Văn Mộng vừa là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án triệu tập lần thứ nhất nhưng ông Mộng vắng mặt và có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa nên Tòa án đã ra quyết định hoãn phiên tòa. Lần triệu tập thứ hai để xét xử ngày hôm nay thì việc triệu tập ông Huỳnh Văn Mộng đã được bị đơn là ông Huỳnh Văn Thanh ký nhận thay ông Mộng. Do đó, việc triệu tập đối với bị đơn và ông Mộng là hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 294, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2017 giữa ông Lữ Đồng Kết Đoàn, Huỳnh Thị Loan với Huỳnh Văn Thanh:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐCNQSD đất) giữa các bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, về hình thức và nội dung đúng theo quy định tại Điều 117, 118, 119, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông Huỳnh Văn Thanh đã đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định là phù hợp với Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng do muốn giúp đỡ bị đơn vay vốn Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên bị đơn mới cho thế chấp vay tiền. Nên nguyên đơn mới ký HĐCNQSD đất cho bị đơn

vay 700.000.000 đồng của Ngân hàng. Lý do và lời trình bày của nguyên đơn về vấn đế này không có chứng cứ gì để chứng minh. Việc nguyên đơn có tài sản thế chấp và bị đơn cần vay tiền thì nguyên đơn có quyền dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 406, 599 để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn mà không nhất thiết phải ký hợp đồng chuyển nhượng để cho bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, hợp HĐCNQSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và bị đơn đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 406, 599, nên quyền sử dụng đất không còn thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không cơ sở cứ để chấp nhận.

2.2 Về yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 09/6/2020 giữa ông Huỳnh Văn Thanh với Dương Thị Mỹ Phương;

Từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy bị đơn có toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Từ đó các bên đã xác lập HĐCNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật và bà Phương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa bị đơn và bà Phương cũng không có thỏa thuận nào liên quan đến việc nhờ bà Phương đứng tên vay tiền giùm. Do đó nguyên đơn yêu cầu hủy HĐCNQSD đất giữa bị đơn và bà Phương ngày 09/6/2020 là không có cơ sở.

2.3 Về yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ ngày 29/6/2021 giữa Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam.

Từ việc nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bị đơn nên bà Phương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Sau đó giữa bà Phương và ông Nam đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất mà bà Phương đã nhận chuyển nhượng từ ông Thanh trước đó, nên ngày 24/6/2021 bà Phương là người trực tiếp ký nhận đủ 2.000.000.000 đồng tiền mặt của ông Trần Ngọc Nam với lý do "*nhận tiền bán đất"*. Đến ngày 29/6/2021 bà Phương và ông Trần Ngọc Nam đến Văn Phòng công chứng Cửu Long để chứng thực hợp đồng CN QSDĐ đối với thửa 406, 599, tờ bản đồ số 10, giấy đất AK 663936, số vào sổ H04590/LH ngày 20/11/2017. Thời điểm này, bà Phương đang đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 406, 599. Các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Bà Phương cho rằng bà chỉ thay mặt ông Huỳnh Văn Thanh, Huỳnh Văn Mộng đứng vay tiền của ông Trần Ngọc Nam, hai bên có lập biên nhận vay tiền, ông Nguyễn Văn Thành giữ bản chính biên nhận

vay tiền. Tuy nhiên, ông Thành không thừa nhận có thỏa thuận vay tiền và cũng không có giữ biên nhận gì như bị đơn trình bày. Bà Phương cũng như ông Thanh, ông Mộng không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc vay tiền với ông Trần Ngọc Nam nên có căn cứ cho rằng việc các bên ký HĐCNQSD đất ngày 29/6/2021 là hợp pháp và có hiệu lực theo quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự. Ông Nam là người ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Phương. Vì vậy, ngày 14/10/2021 ông Nam được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy chỉnh lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 406, 599 là phù hợp.

[2.4 Ngày 27/5/2022 ông Nam ký hợp HD(CNQSD đất với anh Trần Văn Hoàng để chuyển nhượng toàn bộ phần đất tại thửa 406 và 599 nêu trên. HĐCNQSD đất giữa ông Nam và ông Hoàng đã được công chứng theo quy định, hai bên đã tiến hành giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng nên giao dịch dân sự này là hợp pháp. Ngày 19/7/2022 giữa ông Nam và ông Hoàng có lập phụ lục sửa đổi hợp đồng CNQSDĐ ngày 27/5/2022 nêu trên về giá trị thực tế chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Nên không có sự giả tạo về giá như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, ông Hoàng là người ngay tình trong giao dịch dân sự này và các giao dịch trước đó là tự nguyện và hợp pháp nên yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Nam, Trần Văn Hoàng có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét thấy, HĐCNQSD đất giữa ông Lữ Đồng Kết Đoàn, bà Huỳnh Thị Loan với Huỳnh Văn Thanh; HĐCNQSD đất ngày 09/6/2020 giữa ông Huỳnh Văn Thanh với Dương Thị Mỹ Phương và HĐCNQSD đất ngày 29/6/2021 giữa Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam và đúng quy định tại các điều 117, 118, 119, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013. HĐCNQSD đất giữa ông Trần Ngọc Nam và ông Trần Văn Hoàng là đúng quy định tại các điều 117, 118, 119, 502 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và ông Nam và ông Hoàng là những người ngay tình và đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong giao dịch dân sự. Giữa ông Nam và ông Hoàng không có tranh chấp và thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã xác lập. Việc anh Hoàng chưa đăng ký quyền sử dụng đất là do phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nam và anh Hoàng là có căn cứ, đúng pháp luật. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 294, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không nhận kháng cáo của nguyên đơn (có điều chỉnh điều luật áp dụng và cách tuyên).

Áp dụng các điều 117, 118, 119, Điều 133, 155, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Nam.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Hoàng.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2021 được ký giữa bà Dương Thị Mỹ Phương với ông Trần Ngọc Nam, tại Văn phòng công chứng Cửu Long, số công chứng 2183, quyển 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 giữa ông Trần Ngọc Nam với ông Trần Văn Hoàng, tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng, số công chứng 675 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2022, số công chứng 1174, cùng quyển 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

[3] Ông Trần Văn Hoàng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và thực hiện các thủ tục chỉnh lý biến động hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 406, 599, tờ bản đồ số 10, giấy đất AK 663936, số vào sổ GCN: H04590/LH ngày 20/11/2007 theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Ông Lữ Đồng Kết Đoàn và bà Huỳnh Thị Loan phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0002573 ngày 29/6/2022 của Chi Cục thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Ông Đoàn, bà Loan đã nộp xong.

[4.2] Ông Trần Văn Hoàng được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai số 0002606 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[4.3] Ông Trần Ngọc Nam được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002643 ngày 18/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[5] Chi phí đo đạc: 3.194.000 đồng. Ông Lữ Đồng Kết Đoàn và bà Huỳnh Thị Loan phải chịu 1.597.000 đồng. Ông Huỳnh Văn Thanh phải chịu 1.597.000 đồng để trả lại cho ông Trần Văn Hoàng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lữ Đồng Kết Đoàn và bà Huỳnh Thị Loan phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002158 ngày 21/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Ông Đoàn và bà Loan đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Bình Thủy;
- Các đương sự;
- CCTHADS Q. Bình Thủy;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lương Phước Đại