TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 84/2024/DS-PT Ngày: 05-3-2024 V/v Tranh chấp hợp đồng chuển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 480/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Huỳnh Thanh T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ D, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Phan Thanh H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số B, Tổ D, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Chị Trần Thị Lệ H1, sinh năm 1979 (*Vắng mặt)*

2.2. Anh Trần Bảo T1, sinh năm 1986 (*Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số B, Tổ D, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Lê Thanh T2, sinh năm 1978 (*Vắng mặt)*

3.2. Chị Nguyễn Kiều H2, sinh năm 1976 (*Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ C, Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Anh Lê Quang P, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ F, Khóm F, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Quang P: Anh Vũ Tuấn A, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A, đường C, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Chị Huỳnh Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Anh Dương Minh T3 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Thanh T trình bày: Chị T* yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020, giữa chị Trần Thị Lệ H1, anh Trần Bảo T1 với anh Lê Thanh T2 đối với diện tích 196,2m^2, thửa 543, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và diện tích 123,7m^2, thửa số 200, tờ bản đồ số 01, đất tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do giả tạo.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021, giữa anh Lê Thanh T2, chị Nguyễn Kiều H2 với anh Lê Quang P đối với diện tích 196,2m^2, thửa 543, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và diện tích 123,7m^2, thửa số 200, tờ bản đồ số 1, đất tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do giả tạo.

Chị T trình bày căn cứ cho yêu cầu khởi kiện:

Từ năm 2019 đến năm 2020, chị có cho chị H1 và chồng là anh T1 vay tổng cộng số tiền là 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Tại thời điểm vay tiền, chị H1, anh T1 có photo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị tin tưởng và đảm bảo tài sản trả nợ. Hai thửa gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 982093, diện tích 196,2m^2, thửa 543, tờ bản đồ số 1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 982092, diện tích 123,7m^2, thửa số 200, tờ bản đồ số 1; Cùng toạ lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Sau đó, chị H1 và anh T1 không trả nợ nên chị đã khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh để yêu cầu trả số tiền 1.070.000.000 đồng. Chị H1 và anh T1 thống nhất số tiền nợ nêu trên và đồng ý trả. Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 03/2022/QĐST-DS, ngày 17/01/2022. Chị H1 và anh Trung liên đ trả cho chị số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, sau đó chị phát hiện 02 thửa đất 543 và 200 chị H1 và anh T1 đã thế chấp cho người khác bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ chị H1 thế chấp cho anh T2, sau đó tiếp tục thế chấp cho anh P. Chị nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng chị H1 và anh T1 nói khi nào bán được nhà, đất của 02 thửa nêu trên thì mới trả đủ số tiền nợ cho chị. Hiện nay, 02 thửa đất chị H1 và anh T1 đang sinh sống trên đó. Trên đất có căn nhà cấp 4 do chị H1 và anh T1 quản lý sử dụng, ngoài ra không có gì trên đất. Chị H1, anh T1 thế chấp tài sản 02 thửa nêu trên cho anh T2, anh P bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh trách nhiệm trả nợ.

Tại phiên tòa, chị T nộp Vi bằng số 25/2023/VB-TPLSĐ ngày 20/4/2023, chị T cho rằng vi bằng thể hiện cuộc trao đổi điện thoại giữa người làm chứng anh Phan Thanh H và Lê Quang P; cuộc trao đổi điện thoại giữa anh H và chị T; cuộc trao đổi điện thoại giữa chị T và người tên T4 (chị T cho rằng là tên thường gọi của chị H1). Đồng thời, chị T cho rằng các cuộc trao đổi điện thoại nêu trên thể hiện việc chị H1 cầm cố thửa đất số 543 và thửa đất số 200 cùng tờ bản đồ số 01, đất tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Chị T có yêu cầu trưng cầu giám định giọng nói trong các đoạn ghi âm trao đổi để xác định giọng nói của chị H1 và anh P. Tuy nhiên, chị T không cung cấp được giọng nói của chị H1, anh P để làm mẫu đối chiếu.

Chị T xác định việc chị H1 và anh T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/02/2020 cho anh T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 giữa anh T2 và anh P là giả tạo là do chị T nghe chị H1 nói như vậy, ngoài ra chị T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc những người này chuyển nhượng đất là giả tạo và nhằm tẩu tán tài sản.

Chị T cũng thừa nhận khi cho chị H1 và anh T1 vay tiền thì chị nhận bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có làm hợp đồng thế chấp gì với chị; không có yêu cầu gì đối với việc thế chấp.

Chị T cũng thừa nhận chị khởi kiện vì chị nghi ngờ các việc chuyển nhượng đất là giả tạo, không có văn bản nào của cơ quan thi hành án yêu cầu chị đi khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu để đảm bảo thi hành án.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2022, tuy nhiên chị T không xác định được vị trí thửa đất 543 và thửa 200, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên chị T đã không yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của chị T giữ nguyên ý kiến không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu định giá phần đất tranh chấp do không xác định được vị trí các thửa đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác, không có tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác trong vụ án này.

- Bị đơn chị Trần Thị Lệ H1 và anh Trần Bảo T1 có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Thanh T.

Lý do, anh chị thừa nhận có nợ chị T số tiền 1.070.000.000 đồng và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022, chị T đã yêu cầu thi hành án đối với số tiền nêu trên và đã có văn bản của cơ quan thi hành án là anh chị chưa có điều kiện thi hành án.

Chị T khởi kiện cho rằng anh chị đã chuyển nhượng thửa đất 543 và thửa đất 200 cho anh T2 và anh P là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không đúng. Trước khi vay tiền của chị T, anh chị đã thế chấp thửa đất 543 và thửa 200 cho anh T2 để vay số tiền 01 tỷ đồng, nhưng do làm ăn thất bại không

có tiền trả nợ nên ngày 11/02/2020, anh chị đã chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho anh T2. Anh T2 thống nhất cho anh chị 12 tháng để chuyển nhượng lại 02 thửa đất nêu trên với giá là 1,3 tỷ đồng. Sau đó, anh chị cùng anh T2, anh P thoả thuận chuyển nhượng thửa đất này lại cho anh P. Trước khi thoả thuận chuyển nhượng có gặp chị T để hỏi chị T có nhận chuyển nhượng đất nhưng chị T từ chối và không có bất cứ ý kiến nào nên anh chị đã thống nhất chuyển nhượng cho anh P. Thời điểm anh chị chuyển nhượng đất cho anh T2 và anh P là trước khi có Quyết định công nhận sự thoả thuận số 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022.

Sau khi chuyển nhượng cho ông P thì anh chị có thoả thuận thuê lại nhà để ở bằng "Hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/3/2021". Anh chị không có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án chị H1 và anh T1 không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác, không có tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác trong vụ án này.

- Anh Lê Thanh T2, chị Nguyễn Kiều H2 có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Thanh T.

Quan hệ vay mượn của chị T và chị H1, anh T1 không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa anh chị và chị H1, anh T1; đồng thời cũng không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh chị với chị H1, anh T1 thực hiện có công chứng, đúng pháp luật, được cơ quan nhà nước cấp giấy, các bên đã thực hiện giao nhận đất và trả tiền xong. Chị T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không có quyền khởi kiện và thuộc trường hợp đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh chị và anh P là đúng pháp luật, đã hoàn thành xong, các bên đã thực hiện việc giao nhận đất và tiền xong. Chị T không có quyền khởi kiện. Yêu cầu Tòa án ra quyết định đình chỉ vụ án do chị T không có quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện đã hết.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án anh T2, chị H2 không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác.

- Anh Vũ Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Quang P trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Thanh T. Ngày 06/3/2021, anh P có ký "Bản thoả thuận đặt cọc và mua bán nhà đất" với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng trong đó giá của 02 thửa đất 543 và thửa 200 là 2.000.000.000 đồng, giá căn nhà và tài sản trên đất là 700.000.000 đồng. Theo đó anh P nhận chuyển nhượng đất từ anh T2 và mua nhà chị H1, anh T1. Các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 543 và thửa đất 200, cùng tờ bản đồ số 01 và ngày 25/3/2021 anh T2, chị H1, anh T1 đã bàn giao toàn bộ đất, nhà, tài sản trên đất cho anh P. Ngày 26/3/2021, chị H1 và anh T1 có thuê lại căn nhà trên đất để ở với giá 3.000.000 đồng/tháng, đã thanh toán đầy đủ 02 năm tiền thuê và gia hạn đến 26/3/2025. Như vậy, anh P nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là hợp pháp, thanh toán đủ tiền, nhận bàn giao tài sản và cho chị H1, anh T1 thuê lại. Chị H1, anh T1, anh T2 không có ý kiến, tranh chấp gì. Thời điểm anh P nhận chuyển nhượng xảy ra trước khi chị T có Quyết định công nhận sự thoả thuận số 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022 nên chị T cho rằng chuyển nhượng cho anh P là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của anh P không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu định giá phần đất tranh chấp. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà anh P không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác, không có tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác trong vụ án này.

Tại Bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thành phố cao Lãnh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thanh T đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020, giữa chị Trần Thị Lệ H1, anh Trần Bảo T1 với anh Lê Thanh T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021, giữa anh Lê Thanh T2, chị Nguyễn Kiều H2 với anh Lê Quang P đối với diện tích 196,2m^2, thuộc thửa 543 và diện tích 123,7m^2, thửa số 200, cùng tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/7/2023, bà Huỳnh Thanh T có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Phan Thanh H trình bày: Bà Huỳnh Thanh T kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu khởi kiện của bà T.

+ Ông Vũ Tuấn A trình bày: Ông Lê Quang P không thỏa thuận được với bà T về giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Việc kháng cáo của bà Huỳnh Thanh T là không có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Huỳnh Thanh T khởi kiện bà Trần Thị Lệ H1 và ông Trần Bảo T1, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, Tòa nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng quy định. Bà T kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Ông Lê Quang P ủy quyền cho ông Vũ Tuấn A thủ tục ủy quyền tại cấp phúc thẩm phù hợp nên chấp nhận. Bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Bảo T1, ông Lê Thanh T2 và bà Nguyễn Kiều H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là phù hợp nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà H1 và ông T1, diện tích 196,2m^2 thửa số 543 và diện tích 123,7m^2 thửa số 200 tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Lê Quang P ngày 25/3/2021; đất tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/02/2020 giữa bà H1, ông T1 (vợ chồng) và ông T2; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/3/2021giữa ông T2, bà H2 và ông P. Vì việc vợ chồng bà H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Theo bà T cho rằng từ năm 2019 đến năm 2020, bà H1 và ông T1 có vay của bà T số tiền 1.070.000.000đ và có giao cho bà T hai bản phô tô giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 196,2m^2 thửa số 543 và diện tích 123,7m^2 thửa số 200 để bà T tin tưởng việc trả nợ. Do bà H1 và ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên bà T khởi kiện và theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, thì vợ chồng bà H1 phải trả cho bà T số tiền 1.070.000.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng bà H1 thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người khác bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Vợ chồng bà H1 trình bày, trước khi vay tiền của bà T thì bà H1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T2 để vay số tiền 1.000.000.000đ, nhưng do làm ăn thua lỗ nên đã chuyển nhượng luôn hai thửa đất nêu trên cho ông T2 với giá 1.300.000.000đ và sau đó ông T2 chuyển nhượng tiếp tục lại cho ông P. Vì vậy không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Nhận thấy, bà T phát sinh tranh chấp với vợ chồng bà H1 từ hợp đồng vay tài sản đã được Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết tại Quyết định ngày 17/01/2022 và sau khi cơ quan Thi hành án dân sự thành phố C ban hành Quyết định số 62/ QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2023, về việc xác định vợ chồng bà H1 chưa có điều kiện thi hành án. Vì vậy bà T cho rằng bà H1 tẩu tán tài sản là chưa phù hợp, bởi vì: Trên thực tế bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vợ chồng bà H1 thỏa thuận vay tiền là có bảo đảm bằng tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trong khi đó, ngày 11/02/2020 thì ông T2 và bà H2 nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất tranh chấp (trước thời điểm có Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 03/2022/QĐST-DS ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh) và đến ngày 06/3/2021 thì ông P nhận chuyển nhượng QSDĐ lại từ ông T2 giá 2.000.000.000đ và nhận chuyển nhượng nhà của vợ chồng bà H1 giá 700.000.000đ. Ông P đã nhận nhà, đất do ông T2, bà H1 giao vào ngày 25/3/2021 và ông P đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/3/2021.

Ông T2 không thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ nói trên là giả tạo, vì ông nhận chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã thanh toán tiền xong cho vợ chồng bà H1. Đồng thời, ông T2 đã chuyển nhượng đất lại cho ông P đúng quy định của pháp luật và đã nhận tiền giao đất xong. Nay không đồng ý theo yêu cầu của bà T. Đối với ông P cũng xác định việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T2, nhận chuyển nhượng nhà của bà H1 là hợp pháp, đã nhận nhà đất, thanh toán tiền xong và đang cho vợ chồng bà H1 thuê nhà ở thời hạn từ ngày 26/3/2021 đến 26/3/2025. Nay không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phan Thanh H cho rằng có nghe nói việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà H1, ông T1 và ông P là cầm cố, nhưng Hội đồng xét xử cho anh H xem nội dung vi bằng, thì anh xác nhận không có nội dung nào thể hiện rõ ràng việc cầm cố đất.

Qua nội dung trên cho thấy, việc bà T cho vợ chồng bà H1 vay tiền không có bảo đảm bằng tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phan Thanh H đại diện cho bà T không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh việc ông T2, bà H2 nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng bà H1 là giả tạo. Đối với ông P là người mua nhà đất của chủ sở hữu hợp pháp, ngay tình và được cơ quan có thẩm quyền công nhận hợp đồng. Quan hệ giữa vợ chồng bà H1, ông T2, bà H2, ông P không phải là người thân thuộc trong gia đình. Tài sản là nhà đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn không được phép giao dịch mua bán theo đúng quy định của pháp luật và hợp đồng mua bán tài sản thực hiện thủ tục phù hợp quy định. Do đó, bà T kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật, do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 166, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 124, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35; Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thanh T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thanh T đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2020, giữa bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Bảo T1 với ông Lê Thanh T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021, giữa ông Lê Thanh T2, bà Nguyễn Kiều H2 với ông Lê Quang P đối với diện tích 196,2m^2, thuộc thửa 543 và diện tích 123,7m^2, thửa số 200, cùng tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí: Bà Huỳnh Thanh T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0011695 ngày 25/10/2022 và biên lai thu số 0012583 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà Huỳnh Thanh T còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng.

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

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;

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

- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng