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:478/2023/DS-PT
Ngày: 30 - 11 - 2023
V/v "Tranh chấp chuyển nhượng 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 **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Võ Bích Hải**

Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** - 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: Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về: "***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2022/DSST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 356/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Diễm T**, sinh năm 1981

Nơi cư trú: 15KT2 Khu tập thể Công ty vận tải sông biển, Khóm A, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Thanh P**, sinh năm 1951. Có mặt

Địa chỉ cũ: A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ mới: 17/12 A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Giấy ủy quyền ngày 03/12/2018).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1951

2. Bà **Tiêu Thị N**, sinh năm 1953

Cùng cư trú: 362 Tổ A, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm 1984. Có mặt

Nơi cư trú: 362Z/1, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/3/2022).

Ngươi bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Bác Á – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C.

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

1. **Công ty TNHH T1**. Vắng mặt

Địa chỉ: D N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hàng Cảnh E** – Giám đốc.

2. Ông **Hàng Cảnh E**. Vắng mặt

Địa chỉ: 44 Nguyễn Khuyến, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Cư trú: Số 91/11/4C, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. **Văn Phòng Công chứng 24h**. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn H và bà Tiêu Thị N kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/01/2018, bà Huỳnh Diễm T trình bày:

Trước đây ông Phạm Văn H cùng bà thương lượng chuyển nhượng 02 nền nhà, mỗi nền có diện tích 69.7 m^2, thửa 97, tờ bản đồ số 27 – đất tọa lạc Khu vực IV, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593048, số vào sổ: CH09509 ngày 15/12/2015 (chỉnh lý ngày 15/3/2016) do ông Phạm Văn H đứng tên. Sau khi đạt được thỏa thuận, ông H cho biết 02 nền nhà trên thuộc dự án khu dân cư và được phân lô số A11 và A12, mỗi nền có diện tích 69.75 m^2 do Công ty TNHH T1 làm chủ đầu tư. Vì lý do trên, thay vì đặt cọc cho ông H, nhưng vào ngày 17/6/2016 ông H và vợ là bà N yêu cầu đặt cọc cho Công ty T1 số tiền 42.000.000 đồng để mua 02 nền nhà. Ngày 17/6/2016, bà và người đại diện theo pháp luật của Công ty T1 là ông Hàng Cảnh E ký Hợp đồng đặt cọc số 17.6/2016/HĐĐC với nội dung:

+ Tài sản đặt cọc là 02 nền nhà trị giá 300.000.000 đồng, tại lô A11 và

A12, mỗi lô 67,75 m^2, thửa 638, tờ bản đồ số 27 – thuộc Khu vực IV, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (đây là thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty T1);

+ Số tiền đặt cọc là 42.000.000 đồng (Phiếu thu số 1006 ngày 17/6/2016);

+ Khi ra công chứng, bên mua thanh toán tiếp 70% giá trị 02 lô nền;

+ Số tiền còn lại được thanh toán sau khi có Giấy chứng nhận do bên mua đứng tên.

Đến ngày 13/9/2016, bà và ông H, bà N ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà 02 nền nhà như thỏa thuận ban đầu, mỗi nền có diện tích 69.7 m^2, thửa 97, tờ bản đồ số 27 – đất tọa lạc Khu vực IV, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ – Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593048, số vào sổ: CH09509 ngày 15/12/2015 (chỉnh lý ngày 15/3/2016), do ông Phạm Văn H đứng tên.

Sau khi ký hợp đồng, bà thanh toán tiếp cho Công ty T1 số tiền 167.000.000 đồng (70% giá trị hợp đồng).

Cùng ngày 13/9/2016, ông H viết tay xác nhận vào Hợp đồng đặt cọc số 17.6/2016/HĐĐC, nội dung xác nhận như sau:

"Tôi có ký hợp đồng ngày 13/9/2016 đồng ý cho cháu C Em bán nền đất cho cháu Diễm T và nhận tiền theo thỏa thuận" và ông Cảnh E có xác nhận tại hợp đồng này "Đã nhận số tiền lần 2 là 167 triệu (tức 70%) ngày 13/9/2016".

Hai bên có lập Biên nhận tiền số 59/BN/2016 ngày 13/9/2016.

Như vậy, tổng số tiền giao 02 lần cho ông C Em theo yêu cầu của ông H là 209.400.000 đồng (40.000.000 đồng + 167.000.000 đồng).

Theo Biên nhận tiền số 59/BN/2016 ngày 13/9/2016, Công ty T1 cam kết hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 13/9/2016. Tuy nhiên, hết hạn 30 ngày Công ty T1 vẫn không thực hiện theo thỏa thuận.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Phạm Văn H và bà Tiêu Thị N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 lô nền A11, A12, mỗi nền có diện tích 69,75 m^2, thửa 638, tờ bản đồ số 6 - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593506. số vào sổ: CH09623 cấp ngày 24/12/2015, bà thanh toán số tiền còn lại theo giá trị 02 nền nhà trên.

Bị đơn ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N trình bày:

Ông bà thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Diễm T là do ông bà ký tên, nhưng ông bà không hề biết bà T là ai, ông

bà không hề nhận tiền của bà T. Hợp đồng chuyển nhượng là do ông Hàng Cảnh E đem tới nhà cho ông bà ký. Ông bà không biết ông Hàng Cảnh E đã nhận của bà T bao nhiêu tiền và hứa bán cho bà T đất ở vị trí nào. Tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà, ông Hàng Cảnh E đều giữ hết. Nay yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ qua Cơ quan điều tra làm rõ vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N với bà Huỳnh Diễm T ký kết tại Văn phòng công chứng 24h, số công chứng 3828 và 3829, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2016 vô hiệu;

+ Buộc ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N hoàn trả bà Huỳnh Diễm T số tiền 210.000.000 đồng và bồi thường số tiền 63.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H, bà N phải giao trả cho bà T là 273.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông H, bà N có quyền khởi kiện Hàng Cảnh E để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại đơn kháng cáo: bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện Yêu cầu Tòa án giữ y bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Bác Á trình bày: Cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng khi giải quyết vụ án này như: Không triệu tập Văn phòng C1 giờ; ông Hàng Cảnh E có 02 địa chỉ nhưng Tòa án chỉ triệu tập 01 địa chỉ; không gửi Quyết định đính chính cho nguyên đơn bị đơn. Nội dung nhận định bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với diễn biến sự việc thực tế. Luật sư đề Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về hoạt động tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến tại thời điểm này. Tuy nhiên, về thời hạn xét xử phúc thẩm không đảm bảo đúng quy định tại Điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật**.**

Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án:

Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

Đối với các nội dung kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

Về tố tụng:

Về vấn đề triệu tập đối với Văn phòng Công chứng 24h, tuy có sai sót trong bản án nhưng đã được Tòa án cấp sơ thẩm đính chính. Phía Văn phòng Công chứng 24h không có ý kiến khiếu nại. Đồng thời ở giai đoạn phúc thẩm đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với Văn phòng Công chứng 24h là đúng quy định.

Vấn đề triệu tập đối với ông Hàng Cảnh E, do ông Hàng Cảnh E cũng là Giám đốc Công ty TNHH T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Hàng Cảnh E tại địa chỉ trên là không sai.

Các thủ tục tố tụng khác như bị đơn trình bày, tuy cấp sơ thẩm có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nhưng cần thiết rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Theo thỏa thuận giữa ông H và Công ty TNHH T1 thì ông H hợp tác với Công ty để phân lô, bán phần đất nền diện tích 2.756,7 m2 do ông H đứng tên QSDĐ. Ngày 17/6/2016, nguyên đơn bà T ký hợp đồng đặt cọc với Công ty T1 số tiền 42.400.000 đồng , mục đích đặt cọc là chuyển nhượng đối với lô nền A11, A12 (đối với thửa 638), thể hiện tại phiếu thu (BL 100) có chữ ký nhận tiền của ông H. Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2016, ngày 13/9/2016 giữa ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N với bà Huỳnh Diễm T kí 02 hợp đồng

chuyển nhượng để chuyển nhượng 02 lô đất, diện tích 69,7m2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại khu vực IV, phường A quận N, thành phố Cần Thơ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công cứng 24h, số công chứng 3828 và 3829. Cùng ngày, bà T nộp số tiền 167.600.000 đồng, như vậy tổng số tiền phía bị đơn đã nhận để chuyển nhượng 02 lô nền cho nguyên đơn là 210.000.000 đồng (70% hợp đồng).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2016 thể hiện chuyển nhượng "02 lô đất, diện tích 69,7 m2, thửa đất số 97". Tuy nhiên đối với hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2016 và các bên thừa nhận thực tế là chuyển nhượng 02 lô đất A11, A12 thuộc dự án Công ty T1, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn chưa được cấp GCNQSDĐ đới với 02 lô đất A11, A12 nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là không đúng quy định và trên thực tế các bên không xác định được vị trí 02 lô nền A11, A12 nên không thể thực hiện việc giao đất trên thực tế. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2016 giữa ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N với bà Huỳnh Diễm T vô hiệu là có cơ sở.

Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Để thực hiện việc chuyển nhượng, nguyên đơn đã thanh toán 70% giá trị của hợp đồng tổng số tiền 210.000.000 đồng, cụ thể số tiền 42.400.000 đồng có phiếu thu (BL 100) và số tiền 167.600.000 đồng có biên nhận (BL 99). Cả hai lần nhận tiền đều có chữ ký và chữ viết thừa nhận của bị đơn, nên bị đơn phải thanh toán lại tổng số tiền 210.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp. Mặt khác, xét về lỗi của hợp đồng, do các lô đất các bên thực hiện việc chuyển nhượng là thuộc dự án của Công ty T1 nên cả nguyên đơn và bị đơn đều đặt niềm tin vào Công ty nên khi ký các văn bản, giấy tờ các bên đã không kiểm tra, không xác định được chính xác số thửa trên hợp đồng chuyển nhượng, và không xác định được vị trí lô nền trên thực địa dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của hai bên. Tuy nhiên, số tiền bồi thường thiệt hại như cấp sơ thẩm tính là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, nhưng phía nguyên đơn không có kháng cáo nên cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về tố tụng khi giải quyết vụ án này như: Không triệu tập Văn phòng C1 giờ; ông Hàng Cảnh E có 02 địa chỉ nhưng Tòa án chỉ triệu tập 01 địa chỉ; không gửi Quyết định đính chính cho nguyên đơn bị đơn. Nội dung nhận định bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với diễn biến sự việc thực tế. Luật sư đề Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận định về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Ông Phạm Văn H có phần đất diện tích 2.756,7 m2, thửa 97, tờ bản đồ số 27 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593048, số vào sổ: CH09509, do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/12/2015; chỉnh lý chuyển mục đích từ đất lúa thành đất vườn ngày 04/02/2016).

Năm 2016, ông H hợp tác với Công ty T1 phân lô, bán nền phần đất diện tích 2.756,7 m2. Sau khi thỏa thuận xong việc mua bán 02 lô đất với phía ông H, vào ngày 17/6/2016, bà T (Bên A) và Công ty T1 (Bên B) ký kết Hợp đồng đặc cọc số 17.6/2016/HĐĐC, để chuyển nhượng lô đất A11, A12.

Bà T đã nộp số tiền 42.400.000 đồng, được thể hiện tại Phiếu thu ngày 17/6/2016 và có chữ ký nhận tiền của ông Phạm Văn H.

Đến ngày 13/9/2016, hai bên (bà T, ông H, bà N) ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng 24h, số công chứng 3828 và 3829, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2016, chuyển nhượng 02 lô đất (69.7 m2/lô) – đất tọa lạc Khu vực IV, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Bà T nộp tiếp số tiền 167.600.000 đồng, được thể hiện tại Biên nhận tiền số 59/BN/2016 ngày 13/9/2016 và có sự xác nhận của ông H "Tôi có ký hợp đồng ngày 13/9/2016 đồng ý cho cháu C Em bán nền đất cho cháu Diễm T và nhận tiền theo thỏa thuận".

Như vậy, tổng số tiền phía bị đơn đã nhận của bà T là 210.000.000 đồng (đợt 1: 42.400.000 đồng, đợt 2: 167.600.000 đồng).

Tại "Bảng thỏa thuận quyết toán ngày 20/5/2017", ông H xác nhận: "Đến ngày 20/5/2017 phía ông H đã nhận 1.442.000.000 đồng (còn lại 2.159.000.000 đồng)".

Qua đó cho thấy, việc bị đơn phủ nhận không có nhận tiền và cũng không biết nguyên đơn là ai và việc ký tên là do bị ép buộc ký là hoàn toàn không đúng, sai sự thật.

Ông H cho rằng, không biết bà T là ai, ông C Em hứa bán đất cho bà T ở vị trí nào và đã nhận tiền của bà T bao nhiêu. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2016 là do mình ký. Nguyên đơn yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2016, bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 97, tờ bản đồ số 27 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đứng tên. Các bên đều thừa nhận, phần đất thỏa thuận bán cho bà T tại lô A11, A12 thuộc dự án Công ty T1, nhưng nội dung trong hợp đồng đã ký không thể hiện đúng như thỏa thuận. Lô đất A11, A12 thuộc dự án Công ty T1, vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất này, nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với quy định của Luật

đất đai. Cho đến thời điểm hiện tại các bên không xác định được vị trí lô đất A11, A12, do lô đất trên không có trên thực tế, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2016, giữa bà T với ông H, bà N là vô hiệu.

Khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Bị đơn phải hoàn trả nguyên đơn số tiền 210.000.000 đồng.

Xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cả hai bên đều có lỗi. Bị đơn có lỗi nhiều hơn so với nguyên đơn, nên chịu trách nhiệm 70%, nguyên đơn chịu 30% trên mức thiệt hại. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp 210.000.000 đồng, số tiền chênh lệch là 90.000.000 đồng. Do đó, bị đơn phải bồi thường thiệt hại 70% trên số tiền 90.000.000 đồng (= 63.000.000 đồng).

Mặt khác, Tòa án đã chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận N, điều tra xử lý hành vi lừa đảo đối với Hàng Cảnh E - theo yêu cầu của bị đơn. Phúc đáp tại Công văn số 309/CSĐT-ĐTTH ngày 19/5/2020, Cơ quan điều tra cho rằng chưa có cơ sở xử lý Hàng Cảnh E về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Do đó, ông H, bà N có quyền khởi kiện Hàng Cảnh E để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

Về vấn đề triệu tập đối với Văn phòng Công chứng 24h, tuy có sai sót trong bản án nhưng đã được Tòa án cấp sơ thẩm đính chính. Phía Văn phòng Công chứng 24h không có ý kiến khiếu nại. Đồng thời ở giai đoạn phúc thẩm đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với ông Hàng Cảnh E, do ông Hàn Cảnh E1 cũng là Giám đốc Công ty TNHH T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập ông Hàn Cảnh E1 tại địa chỉ trên là không sai. Những thủ tục tố tụng khác như luật sư, bị đơn trình bày, tuy cấp sơ thẩm có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nhưng cần thiết rút kinh nghiệm chung đối với cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật, người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn H và bà Tiêu Thị N. Giữ nguyên bản

án sơ thẩm số: 84/2022/DS -ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N với bà Huỳnh Diễm T ký kết tại Văn phòng công chứng 24h, số công chứng 3828 và 3829, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2016 vô hiệu;

+ Buộc ông Phạm Văn H, bà Tiêu Thị N hoàn trả bà Huỳnh Diễm T số tiền 210.000.000 đồng và bồi thường số tiền 63.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H, bà N phải giao trả cho bà T là 273.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông H, bà N có quyền khởi kiện Hàng Cảnh E để Tòa án giải quyết thành vụ án khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn được miễn tiền án phí.

Nguyên đơn phải nộp 7.350.000 đồng, khấu trừ số nguyên đơn đã nộp số tiền 2.265.000 đồng theo biên lai thu số 001588 ngày 25/7/2018, thì nguyên đơn phải nộp số tiền còn lại là 5.085.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định:

Nguyên đơn đã nộp 10.000.000 đồng, đã chi phí hết 6.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng (đã nhận lại). Bị đơn có trách nhiệm nộp số tiền 6.000.000 đồng để hoàn trả nguyên đơn.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tống đạt bản án.

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 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 kể từ ngày tuyên án.

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

VÕ BÍCH HẢI **PHAN THỊ HỒNG DUNG** **BÙI THANH QUỐC**