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: 179/2025/DS-PT
Ngày: 15.4.2025
V/v "Tranh chấp đòi lại 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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 683/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Ông Phạm Hoàng T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho ông T: Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023 (có mặt).

-*Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị Nguyệt V, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Đại diện hợp pháp cho bà V: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số A, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1979.

3. Bà Phạm Thị Hoàng N1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số C, đường số B, khu dân cư A, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

-*Người làm chứng:* Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1967 Địa chỉ: Số H LongFiledst C, Australia (Úc). Tạm trú: Số A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Phạm Thị Nguyệt V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Hoàng T trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Quách Thu N2 với tổng diện tích 1.124m^2 đất vườn, tại thửa 107 – 108 tờ bản đồ 01, tọa lạc tại hẻm A, đường T, phường C, tỉnh Cần Thơ (theo Giấy xác nhận số: 76/GXN.ĐĐ.93 do C cấp ngày 21/01/1993). Sau đó, ông thực hiện thủ tục đăng ký được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795/QSDĐ ngày 24/12/2001. Phần đất này ông có hứa sẽ nhượng lại một phần cho em ruột tên Phạm Hoàng K (đang định cư ở Úc). Do ông thường xuyên đi làm ăn xa ở Thành phố H nên mẹ ruột của ông yêu cầu đưa giấy tờ đất cho bà Phạm Thị Nguyệt V (chị hai) cất giữ giùm, nghe theo lời mẹ ruột nên ông đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Khoảng năm 2014, do cần bổ sung vốn để kinh doanh tại Cần Thơ nên ông yêu cầu bà V giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng. Tuy nhiên, khi nhận lại giấy đất ông mới phát hiện phần đất đã bị bà V tự ý tách ra cho hai người cháu tên Nguyễn Vũ S1 và Phạm Thị Hoàng N1 với tổng diện tích 235,40m^2 đất (LNK). Khi đó, ông có hỏi thì bà V cho rằng sang tên cho các cháu để giữ đất giùm cho ông Phạm Hoàng K cũng như khi nhà nước thu hồi đất sẽ được bồi thường nhiều hơn. Do bận công việc kinh doanh và tin lời bà V nên ông cũng không tìm hiểu nguyên nhân bà V thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho Nguyễn Vũ S1 và Phạm Thị Hoàng N1. Trong khi ông không ký bất cứ một giấy tờ nào về việc chuyển nhượng phần đất cho hai người cháu đứng tên.

Đến năm 2022, khi ông Phạm Hoàng K về nước nên ông yêu cầu bà Phạm Thị Nguyệt V sang tên lại phần đất cho ông K. Lúc đầu bà V đồng ý nhưng do ông K là người nước ngoài nên không đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam được. Do đó, ông yêu cầu bà V ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông thì bà V không đồng ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 giữa ông Phạm Hoàng T với bà Phạm Thị Hoàng N1, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 giữa bà Phạm Thị Hoàng N1, ông Nguyễn Hồng N với bà Phạm Thị

Nguyệt V, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C (Số chứng thực 203, quyển số II. TP/CC-STP/HĐGD).

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00081.QSDĐ cấp ngày 04/6/2004 cho bà Phạm Thị Hoàng N1, chỉnh lý sang tên bà Phạm Thị Nguyệt V ngày 08/6/2007 để cấp lại cho ông theo quy định của pháp luật.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, lần lượt các bị đơn có ý kiến như sau:

- Bà Hoàng N1: khoảng năm 2004, khi bà đang sinh sống với bà nội thì được cô hai (bà Phạm Thị Nguyệt V) nhờ đứng tên đất giùm. Ngày 05/02/2004, bà V kêu bà đến Ủy ban nhân dân phường C ký hợp đồng, bà V yêu cầu ký như thế nào thì bà làm theo, chứ hoàn toàn không biết ký nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng của ai, vị trí, diện tích ra sao… Khi ký chỉ có hai cô cháu, không có mặt ông Phạm Hoàng T. Đến khi bà chuẩn bị lập gia đình thì bà V yêu cầu bà đến Ủy ban nhân dân phường ký trả lại phần đất và bà đồng ý. Bà cũng đến Ủy ban nhân dân phường C ký tương tự như năm 2004. Bà khẳng định không có việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T cũng như thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, đồng thời không có nhận tiền của bất kỳ ai. Vì vậy, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng T:

-Ông Nguyễn Hồng N trình bày: Trước khi ông với bà Phạm Thị Hoàng N1 làm đám cưới, có xuống nhà cô vợ (bà Phạm Thị Nguyệt V) thì bà V yêu cầu ký trả lại phần đất cho cô, do sợ sau này liên quan đến tài sản phát sinh nhiều việc không hay. Ông thấy cũng hợp lý do đất này không phải của vợ chồng ông nên cùng bà N1 đến Ủy ban nhân dân phường C để ký hợp đồng. Ông khẳng định không có việc chuyển nhượng, nhận tiền hay bất kỳ vấn đề nào khác cho rằng có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Phạm Thị Nguyệt V. Vì vậy, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng T.

-Bà Nguyệt V1 trình bày: bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bởi lẽ phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của sui gia với cha vợ của ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.124m^2. Vào năm 1993, ông T dẫn đến xem đất thì bà đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng do chồng bà cứ lấy tài sản bán để tiêu sài. Vì vậy, bà nhờ ông Phạm Hoàng T (em ruột) đứng tên giùm, toàn bộ tiền chuyển nhượng 18.000 đồng đều là tiền của bà. Tại thời điểm năm 1993 được cấp giấy trắng đến năm 2001 Nhà nước yêu cầu đổi sang giấy đỏ nên bà giao lại cho ông T làm thủ tục chuyển sang giấy đỏ. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T giao lại bản chính cho bà cất giữ. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông T mượn giấy đất này nhiều lần để thế chấp Ngân hàng. Do sợ ông T sẽ chuyển nhượng phần đất này để trả nợ nên năm 2004 bà có

nhờ bà Phạm Thị Hoàng N1 đứng tên giùm một phần đất có diện tích 140m^2, mục đích xây dựng nhà cho chồng bà là ông Nguyễn Văn A sinh sống. Toàn bộ quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như ký trả lại đất giữa bà với bà N1 đúng như phần trình bày của bà Phạm Thị Hoàng N1. Hiện trạng trên phần đất này có căn nhà cấp 4 do bà xây dựng, sau khi chồng bà chết thì phần nhà đất này để trống không có ai cư trú. Ông T đã rất nhiều lần sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại để thế chấp Ngân hàng, biết rõ việc tách phần đất 140m^2 ra thành giấy khác. Đến thời điểm hiện tại đã hơn 19 năm nên việc khởi kiện này là không đúng với quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

*Người làm chứng ông Phạm Hoàng K trình bày: Ông là em ruột của ông Phạm Hoàng T, bà Phạm Thị Nguyệt V, ông là con thứ tám trong gia đình, còn bà V thứ hai, ông T thứ sáu. Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây do ông Phạm Hoàng T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2, bà Quách Thu N2. Sau đó, ông T đồng ý chuyển nhượng lại cho ông ½ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng với diện tích 562m^2, ông đã thanh toán hai đợt gồm 04 lượng vàng 9999 và 15.000 đô la Úc. Do anh em ruột nên chỉ thỏa thuận miệng, chứ thực tế ông chưa nhận đất cũng như không biết vị trí ranh đất cụ thể nhưng việc chuyển nhượng này tất cả anh em, con cháu trong gia đình đều biết. Đồng thời, hoàn toàn không có việc bà Phạm Thị Nguyệt V bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, vì tại thời điểm này bà V không có điều kiện kinh tế để mua đất. Toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông T, sau đó ông T hứa bán lại cho ông ½ của tổng diện tích đất 1.124m^2. Đến khoảng năm 2022, ông yêu cầu ông T tách phần quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng sang tên ông thì mới biết việc bà V tự ý tách thửa sang tên cho Phạm Thị Hoàng N1, rồi chuyển sang tên cho bà Phạm Thị Nguyệt V. Do đó, ông có điện thoại cho bà V, qua trao đổi bà V cho rằng chỉ đứng tên giùm. Sau khi ông về Việt Nam gặp trực tiếp bà V đề nghị ký chuyển nhượng lại đất thì bà V không đồng ý. Sau nhiều lần thỏa thuận bà V đồng ý trả lại nhưng do ông là người nước ngoài nên không đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, ông đã yêu cầu bà V chuyển cho người anh thứ năm là Phạm Hoàng B hoặc ông Phạm Hoàng T thì bà V không đồng ý, nói chỉ để ông đứng tên nên tranh chấp kéo dài đến thời điểm hiện tại. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng T, vì bà Phạm Thị Nguyệt V đã gian dối giả mạo chữ ký của ông T, bà N1, tự ý tách thửa sang tên mà không có ý kiến của ông T. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp, sau khi Tòa án giải quyết xong giữa ông với ông T sẽ thỏa thuận lại với nhau, trường hợp không thỏa thuận được sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng T.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 giữa ông Phạm Hoàng T với bà Phạm Thị Hoàng N1 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 giữa ông Nguyễn Hồng N, bà Phạm Thị Hoàng N1 với bà Phạm Thị Nguyệt V được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C (Số chứng thực 203, quyển số II. TP/CC-STP/HĐGD).

+ Buộc bà Phạm Thị Nguyệt V tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại ông Phạm Hoàng T quyền sử dụng đất diện tích 140m^2, thửa 330, tờ bản đồ số 60 theo Bản trích đo địa chính số: 165/TTKTTNMT ngày 26/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (*Đính kèm*).

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận N thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 443265 (Số vào sổ cấp GCN: 00081.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 04/6/2004 cho bà Phạm Thị Hoàng N1, chỉnh lý sang tên bà Phạm Thị Nguyệt V ngày 08/6/2007.

+ Buộc bà Phạm Thị Nguyệt V giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 443265 (Số vào sổ cấp GCN: 00081.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 04/6/2004 để ông Phạm Hoàng T thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 03/10/2024, bị đơn bà Phạm Thị Nguyệt V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T nhận chuyển nhượng, bà V cho rằng tiền bà V đưa ông T mua và đứng tên dùm là không có căn cứ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng về nội dung thực hiện không đúng quy định, hợp đồng có nhiều sai sót và khác biệt, do đó bị vô hiệu theo quy định. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì quyền sử dụng đất là của ông, ông không ký vào các hợp đồng, hợp đồng không có thật sau khi ông phát hiện có các hợp đồng từ ông ký sang bà N1 và từ bà N1 ký sang tên cho bà V, để bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đất nên ông yêu cầu tuyên bố các giao dịch vô hiệu mục đích cuối cùng là nhằm trả lại đất cho ông nên xác định quan hệ pháp luật đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[1.3] Về yêu cầu xem xét thời hiệu: Do yêu cầu của nguyên đơn là đòi lại tài sản phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng nên vụ việc không tính thời hiệu theo quy định Điều 155 Bộ luật Dân sự, do đó, bị đơn yêu cầu tính thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyệt V:

[2.1] Để xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà V có căn cứ hay không thì cần xem xét nguồn gốc đất cũng như đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng: qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định: nguyên đơn ông T nhận chuyển nhượng từ bà Quách Thu N2, ông Nguyễn Văn T2 phần đất diện tích 1.124m^2, thửa 107, 108, tờ bản đồ số 01, được C cấp Giấy xác nhận số: 76/GXN.ĐĐ.93 ngày 21/5/1993. Năm 2001, ông T được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.124m^2, thửa 128, tờ bản đồ số 60, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 734078 (Số vào sổ cấp GCN: 00796.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 24/12/2001. Ngày 05/02/2004, ông T ký chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hoàng N1 phần đất diện tích 130m^2, thửa 128, tờ bản đồ số 60, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C. Ngày 04/6/2004, bà Phạm Thị Hoàng N1 được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 443265 (Số vào sổ cấp GCN: 00081.QSDĐ) với diện tích 140m^2, thửa 330, tờ bản đồ số 60. Bị đơn bà V cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 1.124m^2, thửa 128, tờ bản đồ số 60 do ông T đứng tên là do bà V nhận chuyển nhượng vào năm 1993 và nhờ ông T đứng tên giùm. Đồng thời, để chứng minh cho trình bày này, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có cung cấp file ghi âm của mẹ bà V có lời nói cho rằng nguồn gốc đất do bà V bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng. Qua xem xét file ghi âm thì chưa có cơ sở xác định lời nói trong file ghi âm là của mẹ bà V và qua xem xét toàn bộ nội dung đoạn ghi âm cũng không thể hiện bất kỳ nội dung nào cho rằng bà V bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.124m^2, thửa 128, tờ bản đồ số 60 và nhờ ông T đứng tên giùm vào năm 1993. Ngược lại,

theo bản ghi lại cuộc hội thoại do bị đơn cung cấp (BL 195 – 197) có nội dung: "*Mẹ chị Nguyệt V: Hồi đó thằng K nó chưa lấy vợ, nó về đây. V mua cho nó tấm lắc vàng 18 lượng rưỡi. Nó lột cái miếng lắc đó ra. Nó hùn với thằng T nó mua đất. Tao nhớ hết trơn, chứ tao không có quên. V nó thương mấy đứa mày vậy đó, mà bây giờ tụi mày không có thương nó*"… "*Chị Nguyệt V: Hồi đó tới giờ nó hỏng có nói gì hết trơn, nó kêu thằng T chuyển đất của nó qua cho con, mà đất thằng T nó cầm ở Ngân hàng á, nó có chuyển gì được đâu…*". Như vậy, theo nội dung cuộc hội thoại mà bị đơn cung cấp chỉ thể hiện việc ông Phạm Hoàng K có hùn với ông T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông K yêu cầu ông T sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà V. Ngoài ra, bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh nguồn gốc đất của bà, do đó, có căn cứ khẳng định đất là thuộc quyền sử dụng của ông T.

[2.2] Về xem xét giá trị pháp lý hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/02/2004 giữa ông T với bà Phạm Thị Hoàng N1. Về hình thức hợp đồng đúng quy định do được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường C là phù hợp với quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung: căn cứ Kết luận giám định số 132/KL-KTHS-TL ngày 24/9/2024 của Phòng K1 - Công an thành phố C đã kết luận: Chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Hoàng T trong mẫu giám định (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004) với các tài liệu mẫu so sánh là cùng một người ký và viết ra. Đối với chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị Hoàng N1 trong mẫu giám định (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004) với các tài liệu mẫu so sánh không phải cùng một người ký và viết ra. Phía nguyên đơn cho rằng bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 do Tòa án mượn của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C để giám định với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 được trích lục cũng từ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C là có sự khác biệt như: Phần địa chỉ của bên chuyển nhượng hợp đồng đưa đi giám định ghi "(*P-An Cư TP C Thơ)*" nhưng hợp đồng trích lục ghi *"(phường A)", huyện L* một cái ghi chữ h in hoa, một cái viết thường, vị trí đóng dấu và chữ ký, chữ viết của ông Phạm Hoàng T là khác nhau, thông tin ông T về năm sinh và số chứng minh cũng khác. Về vấn đề này, thấy rằng, việc trình bày của nguyên đơn là đúng nhưng dù sao cũng không thể phủ nhận được việc ông Phạm Hoàng T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 theo như kết luận giám định. Nhưng người nhận chuyển nhượng là bà N1 không có ký vào hợp đồng và bà N1 cho rằng không thấy ông T đến Ủy ban ký, trong khi bà lại khẳng định có ký, do vậy, ý chí của đương sự ký nhận chuyển nhượng là không có, không đúng bản chất và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là không diễn ra việc giao nhận tiền, giao nhận đất, thực chất là chuyển là do bà V lo sợ ông T bán mất đất và tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2023 đại diện bà V trình bày: "*Toàn bộ quá trình*

ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như ký trả lại đất giữa bà V với bà N1 đúng như phần trình bày của bà Phạm Thị Hoàng N1". Như vậy, việc bà Phạm Thị Hoàng N1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 140m^2, thửa 330, tờ bản đồ số 60 là theo yêu cầu của bà Phạm Thị Nguyệt V. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 130, Điều 131, 132, Điều 136, Điều 137, Điều 695, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 giữa bà V với bà N1, ông N. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N1 xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 là theo yêu cầu của bà Phạm Thị Nguyệt V nhằm trả lại phần đất đứng tên giùm. Bà Phạm Thị Nguyệt V cũng xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích trả lại phần đất cho bà, thực tế giữa các bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m^2, thửa 330, tờ bản đồ số 60, số tiền ghi 20.000.000 đồng chỉ nhằm mục đích thực hiện nghĩa vụ thuế khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ý chí của các đương sự trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2007 là không có thực, không đúng bản chất của một hợp đồng chuyển nhượng nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 121, Điều 123, Điều 127, Điều 128, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà V cho rằng Hợp đồng đúng quy định là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, kháng cáo bà V ổn định phần đất tranh chấp là là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và xác định vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Bị đơn ông N và bà N1 phải chịu 300.000 đồng. Bị đơn bà V được miễn do là người cao tuổi.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà V không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Nguyệt V.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 359/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà V được miễn.

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, 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*:**
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND quận Ninh Kiều;
- CCTHADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hà Thị Phương Thanh