TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 409/2025/DS-PT Ngày 23 - 9 - 2025 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 814/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 921/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1963 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Phước G, sinh năm: 1994 (có mặt).

Địa chỉ: khóm P, xã V, tỉnh An Giang

- Bị đơn:

1/. Ông Lê Văn L, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: số C đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1979 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: M đường số A, khu dân cư T, phường C, thành phố Cần Thơ

2/. Ông Phạm Minh X, sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: B Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Phan Văn T1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

2/. Bà Trần Thị Tuyết V (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

3/. Bà Võ Thị T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: số C, đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

4/. Bà Nguyễn Thị N1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Phạm Minh X, sinh năm: 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

5/. Bà Trần Thị L1 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang Giang (nay là xã H, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Trần Thị L1: Ông Võ Phước G, sinh năm: 1994 (có mặt).

Địa chỉ: khóm P, xã V, tỉnh An Giang

6/. Ngân hàng thương mại cổ phần Á1. Địa chỉ: số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Á1:

Bà Vũ Hồng Như N2 - Chức vụ; Chuyên viên Xử lý nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Xuân Á - Chức vụ; Chuyên viên Xử lý nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, D C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Lầu H, Tòa nhà A, D C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh).

7/. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Thi hành án dân sự thành phố C

Địa chỉ: Số A đường N, Phường A, Quận N, thành phố Cần Thơ (nay là Số A đường N, Phường A, Quận N, thành phố Cần Thơ)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng Đ - Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường V, Phường V, thành phố Cần Thơ

8/. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Địa chỉ: số B, Đường Đ, ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là số B, Đường Đ, ấp T, xã H, thành phố Cần Thơ).

9/. Văn phòng C.

Địa chỉ: D, Quốc lộ A A, ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thị Lệ H2 – Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C: Ông Phan Quang Đ1 - chuyên viên Văn phòng C (xin vắng mặt).

10/. Doanh nghiệp tư nhân P;

Địa chỉ: ấp F, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nay là xã V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Minh X (có mặt);

Địa chỉ: Khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là phường V, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: B Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn H trình bày:

Thông qua quan hệ quen biết, ngày 06/4/2012 ông H có thỏa thuận với ông Lê Văn L về việc ông H chuyển tên quyền sử dụng đất các thửa 370, 329 tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông L để ông L thực hiện vay tiền tại ngân hàng cho ông H. Việc ký chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C). Ngày 24/6/2012 ông L có làm cam kết sẽ chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông H vì Ngân hàng P1 nơi hai ông muốn vay tiền từ chối cho vay do đang sáp nhập. Tuy nhiên, ngày 29/6/2012 ông L lại chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1. Khi biết được sự việc, ông H đã nhiều lần liên lạc với ông L và ông T1 để yêu cầu trả quyền sử dụng đất lại cho ông. Lúc này, ông T1 có viết biên nhận và cam kết sau 36 tháng sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho ông H. Hết 36 tháng, ông yêu cầu ông T1 trả quyền sử dụng đất thì ông T1 né tránh và không thực hiện. Đến ngày 26/5/2016, ông H nhận được Thông báo cưỡng chế thi hành án của Chi cục thi hành án thành phố Vị Thanh thì ông mới biết phần đất của ông đã bị ông T1 chuyển nhượng cho ông X và ông X đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á1. Do ông X mất khả năng thanh toán cho Ngân hàng nên bị kiện và phần đất của ông H bị cưỡng chế để trả nợ cho ông X. Vì vậy, ông H khởi kiện ông L, ông X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lê Văn L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L với ông Phan Văn T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T1 với ông Phạm Minh X.

Ngày 29/10/2018, ông Nguyễn Văn H khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 031707 số vào sổ CH00318 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 26/4/2012 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 031834 số vào sổ CH00319 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 26/4/2012.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Lê Văn L trình bày:

Ông L thừa nhận có gặp ông H để ông H chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông vay vốn chia với ông H như ông H trình bày. Sau khi không vay vốn ngân hàng được thì ông H yêu cầu ông chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T1 để ông T1 vay vốn giùm ông H. Ông đã thực hiện chuyển tên cho ông T1

theo yêu cầu của ông H nên không còn liên quan đến phần đất này. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Minh X đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Doanh nghiệp tư nhân P trình bày:

Giữa tháng 8/2012 ông H và ông T1 đến gặp ông để nhờ vay vốn ngân hàng nhưng ông không đồng ý. Khoảng 10 ngày sau, ông H và ông T1 có đến gặp ông để yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi bàn bạc ông thống nhất nhận chuyển nhượng phần đất do ông T1 đứng tên với giá 350.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 để đảm bảo khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân P do ông làm chủ. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị T2 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông Lê Văn L chồng của bà. Ông L đã chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông T1 theo yêu cầu của ông H nên ông L không còn liên quan gì đối với phần đất này. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày: Bà thống nhất với lời khai và yêu cầu của ông Nguyễn Văn H chồng của bà.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày. Bà thống nhất với lời khai của ông Phạm Minh X chồng của bà. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 trình bày: Khi Ngân hàng cho ông Phạm Minh X vay thì khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hợp pháp của ông Phạm Minh X và bà Nguyễn Thị N1. Việc cho vay được thực hiện đúng qui định của pháp luật. Khoảng vay của ông X đã quá hạn. Nhận thấy ông X không còn khả năng trả nợ, ngân hàng đã tiến hành khởi kiện và được giải quyết bằng Bản án số 25/2016/KDTM-PT ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Tài sản của ông X đang trong giai đoạn thi hành án để trả nợ cho ngân hàng. Trong số các tài sản có phần đất đang tranh chấp. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H; yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang là bà Lê Nguyễn Hiền D trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L, ông Phan Văn T1, ông Phạm Minh X là đúng qui định.

Quá trình giải quyết vụ án Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang có văn bản yêu cầu vắng mặt, không tham dự phiên tòa và đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo qui định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Văn phòng C là ông Phan Quang Đ2 trình bày: Ngày 06/4/2012, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L1 cùng ông Lê Văn L đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000190 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 01/12/1996. Ông H, bà L1 chuyển nhượng cho ông L. Ngày 29/6/2012, ông Lê Văn L, bà Võ Thị T3 đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T1. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00317, CH00318, CH00319 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 26/4/2012. Văn phòng C đã thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo qui định của pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 25/11/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang quyết định:

Áp dụng: Các Điều 688, 689, 690, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702, khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tôi cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn H.

1/. Xác định phần đất tranh chấp tại các thửa 328, 329, 370 thuộc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00317, CH00318, CH00319 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 26/4/2012 của ông Phạm Minh X, bà Nguyễn Thị N1 đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á1.

2/. Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông X, bà N1 với ông H đến nay đã hết hạn hợp đồng, tuy nhiên các bên đương sự không ai có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử tách ra giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 02/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do nội dung các hợp đồng chuyển nhượng từ ông H sang ông L, từ ông L sang ông T1 và từ ông T1 sang ông X ghi giá trị chuyển nhượng không đúng giá trị thực tế của tài sản. Ngoài ra, ông H, bà L1 chưa bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng. Theo biên bản giao nhận giấy chứng nhận nhằm mục đích để ông L vay vốn ngân hàng nhưng ông L không đủ điều kiện vay. Theo biên bản giao nhận giấy chứng nhận giữa ông T1 với ông L thể hiện ông T1 mượn giấy chứng nhận của ông L để ông T1 vay vốn nhưng ông T1 không vay được nên tiếp tục chuyển nhượng cho ông X để ông X vay. Như vậy, cả 3 hợp đồng này là giả tạo, che dấu việc vay tiền. Chữ ký của bà L1 tại hợp đồng chuyển nhượng cũng không phải do bà L1 ký ra, cấp sơ thẩm có giám định và xác định không đủ điều kiện xác định chữ ký này do bà L1 ký ra nên tuyên xử như cấp sơ thẩm là thiệt thòi cho bà L1. Do đó, việc cấp sơ thẩm áp dụng án lệ 04/2016 là không đúng. Hiện nay, ông H, bà L1 vẫn là người sử dụng đất, có 02 ngôi mộ trên đất của gia đình ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét xử lý các tài sản này.

Ông Phạm Minh X và đại diện theo ủy quyền trình bày: Đất có nguồn gốc của ông H chuyển nhượng cho ông L, ông L chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 chuyển nhượng lại cho ông X. Khi ông X giao tiền cho ông T1 có mặt ông H, ông H ký tên cho ông T1 nhận tiền và ông H xin thuê lại đất này trong 3 năm. Việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị L1 và đại diện theo ủy quyền trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á1 trình bày: khi nhận thế chấp thửa đất tranh chấp, ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quy trình và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/4/2012, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000190 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 01/12/1996 cho ông Lê Văn L; hợp đồng được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng theo quy định pháp luật. Ông H, ông L đều thống nhất xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm mục đích để ông L thế chấp vay tiền giúp ông H. Tuy nhiên, do Ngân hàng P2 thực hiện sáp nhập nên đã từ chối cho ông L vay tiền. Theo đề nghị của ông H, ngày 29/6/2012, ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Phan Văn T1; hợp đồng được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) công chứng theo quy định pháp luật. Ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh X.

Theo ông H trình bày việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông T1 và ông T1 chuyển nhượng cho ông X thì ông H không biết, trái với ý chí của ông H chỉ nhờ ông L đứng tên để vay vốn giúp. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện giao dịch, ông Phạm Minh X thanh toán số tiền 350.000.000 đồng, tại biên nhận ngày 11/11/2012, ông H, bà L1 xác nhận nội dung đồng ý cho ông Phan Văn T1 nhận số tiền trên; chứng minh ông H, bà L1 có biết và

tham gia vào giao dịch chuyển nhượng với ông X. Sau khi ông X nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất đã cho ông H, bà L1 thuê lại phần đất trên, các bên lập hợp đồng cho thuê ngày 17/10/2012.

Ông H cho rằng chữ ký trong Biên nhận lập ngày 11/11/2012 và trong Hợp đồng cho thuê đất lập ngày 17/10/2012 giữa ông Phạm Minh X, bà Nguyễn Thị N1 với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị L1 không phải do ông H, bà L1 ký. Tại Kết luận giám định số 4736/C09B ngày 21/9/2020, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ ký của ông H trong Biên nhận lập ngày 11/11/2012 và trong Hợp đồng cho thuê đất lập ngày 17/10/2012 do ông H ký; đối với bà L1 do chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh không giống nhau nên không thực hiện giám định. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H cũng thừa nhận ông H có nhận 350.000.000 đồng từ ông X và có ký tên trong Biên nhận; số tiền nhận từ ông X, ông H sử dụng để mua sắm nông cụ, vật dụng gia đình, sửa chữa nhà phục vụ sinh hoạt chung trong gia đình; bà L1 biết nhưng không có ý kiến phản đối. Từ những tình tiết trên, chứng minh ông H, bà L1 biết việc ông T1 chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông X và ông H, bà L1 đồng ý việc ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phạm Minh X đã thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa 328, 329, 370 để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 và hiện tại phần đất là tài sản đang là tài sản xử lý để đảm bảo thi hành án theo Bản án số 25/2016/KDTM-PT ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang. Đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Á1, quá trình cho vay và thế chấp đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định; việc ông H, bà L1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất có lập Hợp đồng cho thuê. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Á1 là người thứ ba ngay tình; từ đó bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với nội dung liên quan đến việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa ông Phạm Minh X với ông Phan Văn T1, ông Nguyễn Văn H, do các đương sự không yêu cầu trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp; các bên đương sự được quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Cần Thơ).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H được miễn. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006510 ngày 02/12/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

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

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 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 các 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.23b.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng