

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 24-02-2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/02/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành Phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2023/QĐ-PT, ngày 17 tháng 01 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐ-PT, ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Trọng N, sinh năm 1995.

Người đại diện hợp pháp của N là: Bà Trần Thị S, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số 512/6, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Là đại diện ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Trần Trọng N: Luật sư Nguyễn Thị Kim L – Văn phòng luật sư Kim L, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Tạ Như H, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 27, khóm Hòa An, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi ở hiện nay: Số 210, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

1. Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1975

2. Bà Đặng Thị Ngọc H1, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Số 533/9, Nguyễn Văn Phát, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Lương Thị Tuyết D, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 463, Hùng Vương, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Hồ Thị X, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 14, Lê Thị Riêng, Khóm 2, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: Số 167, Nguyễn Tất Thành, Khóm 3, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp: Ông T – Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Trọng N là nguyên đơn.

NỘI D V U Á N

** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Trần Trọng N ủy quyền cho bà Trần Thị S trình bày:*

Anh Trần Trọng N có quen biết bà Lương Thị Tuyết D (do trước đây có mua xe ở cửa hàng của bà D). Ngày 16/6/2021, anh N có hỏi vay bà D số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên, do phần đất anh N thế chấp cho bà D để đảm bảo cho N vụ vay, trên đất có mộ nên bà D chỉ đồng ý cho anh N vay 30.000.000đ. Sau khi thỏa thuận xong, anh N có giao cho bà D giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 956 (đất ở ấp P, xã T) do anh N đứng tên.

Sau đó, anh N và bà D đến Văn Phòng công chứng T làm hợp đồng vay tiền, tại phòng công chứng phía công chứng viên đưa cho anh N ký nhiều giấy tờ, nhưng anh N không đọc nội D, Công chứng viên không giải thích và cũng không giao cho anh N giữ bản hợp đồng nào. Sau khi ký hợp đồng xong, bà D không giao tiền cho anh N như thỏa thuận mà hẹn vài ba ngày sẽ giao. Nhưng sau đó bà D cũng không giao tiền cho anh N mà cho rằng do ông H bị nhiễm covid nên chưa đưa tiền cho bà D để bà D giao cho anh N. Thời gian này, anh N cũng không biết ông H mà bà D nói là bị đơn ông Tạ Như H.

Sau nhiều lần yêu cầu bà D giao tiền nhưng bà D không giao, nên anh N và mẹ anh N (bà S) có đến gặp bà D yêu cầu bà D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D nói không biết, không liên quan. Vì vậy, anh N đã đến Văn Phòng công chứng để xin sao lục lại những tài liệu giấy tờ mà anh N đã ký với bà D vào ngày 16/6/2021 thì được biết phần đất thuộc thửa 956 do anh N đứng tên, đưa cho bà D giữ để vay 30.000.000đ (nhưng bà D chưa giao tiền) đã được chuyển nhượng cho ông Tạ Như H vào ngày 16/6/2021.

Đối với chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/6/2021, anh N thừa nhận do mình ký và viết ra nhưng anh N xác định không quen biết ông H, không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H và không nhận của ông H số tiền

200.000.000đ. Ngày 16/6/2021, anh N và ông H không đến Văn Phòng công chứng T để làm hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, hiện nay phần đất tranh chấp anh N vẫn đang quản lý, sử dụng.

Đối với văn bản thỏa thuận tự nguyện, kiêm giao tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 và biên nhận giao và nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 tờ bản đồ 33 diện tích 90m², đất ONT vào ngày 16/6/2021, anh N thừa nhận chữ ký và họ tên Trần Trọng N do anh N ký và viết ra nhưng anh N không có nhận số tiền 200.000.000đ. Những giấy tờ này là do bà D đưa cho anh N ký, sau khi anh N và bà D đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vay tiền, về nhà bà D có đưa cho anh N 02 tờ giấy trắng chưa có ghi nội D, bà D nói anh N tập ký nên anh N ký tên mà không thắc mắc gì. Tại phiên tòa hôm nay, bà S đại diện ủy quyền cho anh N lại trình bày vào tháng 11/2021, bà D có đưa cho anh N ký ba tờ giấy trắng nói là ký để vay tiền ngân hàng.

Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết, anh N biết được phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 956 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 14/7/2021 (chỉnh lý trang 3). Đến ngày 07/01/2021, ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Trương Ngọc T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2022 (chỉnh lý trang 4). Đến ngày 17/5/2022, ông T đã chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị X. Ngày 09/6/2022, bà X đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay nguyên đơn anh Trần Trọng N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2021 giữa anh N và ông Tạ Như H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2022 giữa ông Tạ Như H, bà Nguyễn Thị Hồng Cúc (vợ ông H) và ông Trương Ngọc T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 giữa ông Trương Ngọc T, bà Đặng Thị Ngọc H1 và Hồ Thị X; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Hồ Thị X ngày 09/6/2022 đối với thửa đất 956 tờ bản đồ 33.

Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có một phần diện tích 0,5m² trên đất có một phần khu nhà mộ của gia đình ông Cảnh, về phía anh N không có tranh chấp yêu cầu gì đối với phần đất này và thống nhất với phần đất tranh chấp diện tích còn lại là 89,5m² thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Hiện phần đất tranh chấp anh N (quản lý) trên đất không có tài sản gì.

Đối với phía bà Lương Thị Tuyết D, do bà D chưa giao số tiền 30.000.000đ cho anh N nên trong vụ án này anh N không có tranh chấp yêu cầu gì với bà D.

Ngoài ra, anh N không còn yêu cầu gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Tạ Như Hiền trình bày:*

Ông H và chồng bà Lương Thị Tuyết D là bạn bè làm ăn nên thường tới lui nhà của bà D nên có biết anh N (anh N làm ở cửa hàng xe của bà D). Thông qua bà D, ông H biết được anh N có nhu cầu chuyển nhượng đất, do đó ông H có

với bà D liên hệ với anh N đến gặp ông H. Tại nhà bà D, ông H và anh N thỏa thuận, anh N sẽ chuyển nhượng cho ông H thửa đất 956 do anh N đứng tên với giá là 200.000.000đ.

Sau khi thỏa thuận thống nhất xong, vào ngày 16/6/2021 các bên có làm văn bản thỏa thuận tự nguyện, kiêm giao tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 và biên nhận giao và nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 tờ bản đồ 33 diện tích 90m², đất ONT. Hai văn bản này do ông H viết và anh N có ký tên. Sau khi anh N ký tên xong thì ông H có đưa cho bà D nhờ bà D ký chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao tiền giữa các bên.

Sau đó, các bên có đến Văn Phòng công chứng T để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nhưng do buổi sáng ngày 16/6/2021 ông H có việc bận nên chỉ có một mình anh N đến phòng công chứng ký tên, buổi chiều cùng ngày thì ông H mới đến phòng công chứng ký sau. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 14/7/2021, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý trang 3).

Theo văn bản thỏa thuận tự nguyện - giao tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956, tại Điều 3 các bên có thỏa thuận “trong vòng 12 tháng (một năm), nếu bên A (anh N) có khả năng mua lại thửa đất này thì bên B (ông H) sẽ ưu tiên chuyển nhượng lại cho bên A giá thỏa thuận, chi phí do bên ông H chịu. Trong thời hạn 01 năm bên anh N tự nguyện chi lãi suất cho bên ông H do thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên A và B”. Tuy nhiên, trong thời gian từ tháng 6/2021 đến tháng 01/2022 nhận thấy anh N không có khả năng để chuyển nhượng lại đất, nên ngày 07/01/2022 ông H đã chuyển nhượng lại thửa đất 956 cho anh Trương Ngọc T với giá 220.000.000đ và đã giao đất cho ông T quản lý. Trước khi ông H chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông T, ông H có thông báo cho anh N biết nhưng anh N không có ý kiến gì.

Nay ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh N vì việc chuyển nhượng đất giữa ông H và anh N là hợp pháp, ông H đã được cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông T.

Do đó, trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông H yêu cầu anh N phải trả lại cho ông H số tiền 200.000.000đ và bồi thường thiệt số tiền 200.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ. Vì khi viết giấy tay nhận tiền, anh N có thỏa thuận nếu sai lời thì hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường gấp 2 số tiền đã nhận.

Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có một phần diện tích 0,5m², trên đất có một phần khu nhà mộ của gia đình ông Cảnh, ông H không có tranh chấp yêu cầu gì đối với phần đất này và thống nhất với phần đất tranh chấp diện tích còn lại là 89,5m² thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc.

Đối với yêu cầu của ông Trương Ngọc Tuấn, nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông H đồng ý trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng

220.000.000đ và đồng ý bồi thường thiệt hại với hình thức trả lãi phát sinh theo yêu cầu của ông T.

Ngoài ra, ông H không còn ý kiến gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Trương Ngọc T, bà Đặng Thị Ngọc H1 (vợ ông T) trình bày:*

Ngày 07/01/2022, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Tạ Như H phần đất thuộc thửa 956 tờ bản đồ 33 diện tích 90m², đất ONT với giá chuyển nhượng là 220.000.000đ. Ngày 03/3/2022, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý trang 4) và ông H đã giao đất cho ông T quản lý, sử dụng. Đến ngày 17/5/2022, ông T đã chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị X với là 250.000.000đ.

Nay ông T, bà H1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của anh N vì tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, nên việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, trong trường hợp phải hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà H1 yêu cầu ông H phải trả lại tiền cho ông T số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ và bồi thường thiệt hại với hình thức trả lãi phát sinh với mức lãi suất 0,83% tính từ ngày 07/01/2022 cho đến khi xét xử xong để ông T, bà H1 trả lại tiền cho bà X.

Ông T, bà H1 thống nhất với diện tích đất tranh chấp là 89,5m² thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Đối với phần đất diện tích 0,5m² (thuộc một phần thửa đất tranh chấp) trên đất có khu nhà mộ, ông T, bà H1 không tranh chấp, yêu cầu gì đối với phần đất này.

Ngoài ra, ông T, bà H1 không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Hồ Thị X trình bày:

Ngày 17/5/2022, bà X có nhận chuyển nhượng của ông Trương Ngọc T và bà Đặng Thị Ngọc H1 thửa đất 956 tờ bản đồ 33 diện tích 90m² (đất tọa tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc), giá chuyển nhượng là 250.000.000đ nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận giá 150.000.000đ và ông T đã giao đất cho bà X quản lý. Ngày 09/6/2022, bà X được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng ông T có dẫn bà X đến xem hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng, vị trí đất chuyển nhượng có tiếp giáp với khu nhà mộ và cũng không có ai tranh chấp gì.

Nay bà X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X vì bà X là người ngay tình, hợp pháp, việc chuyển nhượng đất giữa các bên được thực hiện đúng theo quy định.

Trong trường hợp buộc phải hủy hợp đồng thì bà X yêu cầu ông T, bà H1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 250.000.000đ và bồi thường thiệt hại bằng hình thức tính lãi với mức lãi suất do pháp luật quy định 0,83% tính từ ngày

17/5/2022 cho đến khi xét xử xong.

Bà X thống nhất với diện tích đất tranh chấp là 89,5m² thể hiện từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. Đối với phần đất diện tích 0,5m² (thuộc một phần thửa đất tranh chấp) trên đất có khu nhà mộ, bà X không tranh chấp, yêu cầu gì đối với phần đất này.

Ngoài ra, bà X không còn ý kiến gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Lương Thị Tuyết D trình bày:*

Bà D và anh N có quen biết nhau, do trước đây anh N từng mua xe ở cửa hàng của bà D và anh N cũng từng làm thợ ở cửa hàng xe của bà D. Khoảng năm 2020, anh N có đề nghị chuyển nhượng đất cho bà D nhưng bà D không mua. Sau đó, bà D có kể lại sự việc anh N muốn chuyển nhượng đất cho ông Tạ Như H nghe nên ông H có nói bà D liên hệ với anh N lại gặp ông H. Việc ông H và anh N gặp nhau thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì bà D không biết. Nhưng sau đó, ông H có đưa hai tờ giấy đã ghi sẵn nội D thỏa thuận giữa các bên, ông H và anh N cũng đã ký tên trước nhờ bà D ký chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên, khi bà D ký chứng kiến chỉ có mặt bà D và ông H, không có mặt anh N.

Bà D xác định, bà D không có thỏa thuận cho anh N vay 30.000.000đ và cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 956 do anh N đứng tên. Vào ngày 16/6/2021, bà D không đến Văn Phòng công chứng T để ký hợp đồng vay tiền với anh N, bà D cũng không có đưa cho anh N ký bất cứ tài liệu giấy tờ gì như lời trình bày của anh N.

Trong vụ kiện này bà D cũng không có tranh chấp yêu cầu gì. Việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, bà D không còn ý kiến gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, N vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày:*

Văn phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 2133 ngày 16/6/2021 giữa bên chuyển nhượng Trần Trọng N và bên nhận chuyển nhượng Tạ Như H trên cơ sở anh N và ông H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 956 tờ bản đồ 33 diện tích 90m², tọa lạc tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 30.000.000đ.

Việc anh N cho rằng không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký hợp đồng vay tiền là không đúng bởi khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng thì công chứng viên đều giải thích rõ quyền và N vụ cũng như hậu quả pháp lý của hợp đồng cho các bên hiểu, các bên đã đọc hợp đồng trước khi ký (thể hiện tại trang 3 của hợp đồng). Ngoài ra, ngày 15/6/2021, anh N có đến UBND xã T để xin xác nhận tình trạng hôn nhân và trong đó đã thể hiện ý chí của anh N là “Giấy này được sử dụng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do đó, việc anh N trình bày không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2021, thì anh N và anh ông H đều đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc anh N ký trước (buổi sáng, ông H ký sau (buổi chiều) là do 2 bên thỏa thuận thống nhất với nhau vì ông H bận việc nên sẽ ký sau. Còn việc giao nhận tiền do các bên tự thanh toán với nhau và tự chịu trách nhiệm.

Việc các bên tham gia hợp đồng giao dịch không ký cùng một thời điểm là không sai về trình tự thủ tục công chứng và không làm thay đổi nội D của hợp đồng do các bên đã được giải thích và đã đọc, đồng ý trước khi ký. Do đó, Văn phòng công chứng T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, Văn phòng công chứng T không còn ý kiến gì khác.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Trọng N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2021 giữa anh Trần Trọng N và ông Tạ Như H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2022 giữa ông Tạ Như H, bà Nguyễn Thị Hồng Cúc và ông Trương Ngọc T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 giữa ông Trương Ngọc T, bà Đặng Thị Ngọc H1 và Hồ Thị X; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Hồ Thị X ngày 09/6/2022 đối với thửa đất 956 tờ bản đồ 33.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên nội D kháng cáo.

- Bị đơn và những người có quyền lợi N vụ liên quan đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm;

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của N; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trọng N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với bị đơn Tạ Như Hiền đối với

phần đất tại thửa 956, tờ bản đồ số 33 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bên nguyên đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội D:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Trọng N về việc không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 2133 ngày 16/6/2021 do Văn phòng công chứng T chứng thực thể hiện, anh Trần Trọng N có chuyển nhượng cho ông Tạ Như H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 956, tờ bản đồ số 33, diện tích 90 m², mục đích sử dụng: loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho cá nhân N vào ngày 05/6/2020 với giá là 30.000.000đ. Tuy nhiên, theo văn bản thỏa thuận tự nguyện, kiêm giao tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 và biên nhận giao và nhận tiền trong việc tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 956 lập ngày 16/6/2021 thì giá đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 200.000.000đ. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất được các bên xác lập tại thời điểm ký kết. Ngày 12/7/2021, ông H được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chính lý trang 3). Đến ngày 07/01/2022, ông H chuyển nhượng phần đất trên cho ông Tuấn và sau đó ông Tuấn cũng đã chuyển nhượng lại cho người khác (Bà X).

Bên N cho rằng không quen biết ông H, không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H; N chỉ quen biết bà D và hỏi vay tiền của bà D, bà D đưa cho N 02 tờ giấy trắng để ký tên vào. Toàn bộ lời trình bày này của N không được phía bên bà D, ông H thừa nhận. N cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S là người đại diện theo ủy quyền của N trình bày: vào tháng 05/2021 bên N có bơm 03 ghe cát để san lấp nền tại thửa đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa N và ông H tại Phòng công chứng được diễn ra vào tháng 06/ 2021. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, N cũng thừa nhận các chữ ký trên hợp đồng là do N ký tên và việc xác nhận tình trạng hôn nhân của N cũng do N cung cấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N là có căn cứ;

Từ những nhận định và phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của N giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - Nghị quyết số 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Trọng N;
2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 23/08/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trần Trọng N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2021 giữa anh Trần Trọng N và ông Tạ Như H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/01/2022 giữa ông Tạ Như H, bà Nguyễn Thị Hồng C và ông Trương Ngọc T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2022 giữa ông Trương Ngọc T, bà Đặng Thị Ngọc H1 và Hồ Thị X; Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Hồ Thị X ngày 09/6/2022 đối với thửa đất 956 tờ bản đồ 33.

3. Về án phí phúc thẩm:

Anh Trần Trọng N phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 000975 ngày 07/9/2022 tại Chi cục Thi hành án thành phố S.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. S;

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

- Chi cục THADS TP. S;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Thị Võ Trinh