

Bản án số: 62/2024/DS-PT
Ngày 13-8-2024
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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Hữu và ông Nguyễn Tài Sử

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Diệu T; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Vũ Thị M; địa chỉ: Đường N, tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

2.2. Ông Phan Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu H; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt (đã được triệu tập hợp lệ).

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

3.1. Văn phòng công chứng Phạm Thanh P; địa chỉ: Đường B, tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Y – Vắng mặt (đã được triệu tập hợp lệ).

3.2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ; địa chỉ: Đường B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Việt T1 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt (đã được triệu tập hợp lệ).

3.3. Ông Nguyễn Nhật T2 và bà Lê Thị Tuyết A; địa chỉ: Đường số E, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Nhật T2: Ông Nguyễn Đăng H1; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thủy T3; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có lời khai đề nghị vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20-02-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Diệu T và người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn bà Bùi Thị D trình bày:

Ngày 23-7-2022 bà T và ông Phan Xuân N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m² tọa lạc tại tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá 1.900.000.000đ, đặt cọc trước 100.000.000đ, đến ngày 23-8-2022 sẽ xác lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và giao đủ tiền còn lại. Đến ngày 23-8-2022 do không đủ tiền nên bà T vay bà Vũ Thị M 1.500.000.000đ, bà M đồng ý với điều kiện bà T phải ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại thửa đất trên với giá bằng tiền cho vay; đồng thời, bà M là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng ký kết hợp đồng với ông N, khi nào bà T trả đủ tiền vay thì bà M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà T; lúc này bà T chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vẫn đứng tên ông N, bà H. Ngày 25-8-2022, tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh P, bà T thanh toán số tiền 1.800.000.000đ (chuyển khoản) cho ông N và thỏa thuận (bằng văn bản) với ông N chuyển người đứng tên nhận chuyển nhượng thành bà M (không phải bà T). Sau đó, ông N, bà H và bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016 (còn thực tế giữa bà M và ông N không thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, ông N không giao đất cho bà M, bà M không giao tiền cho ông N; mục đích bà T đồng ý để bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông N, bà H ngày 25-8-2022 là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay 1.500.000.000đ). Ngày 27-10-2022, bà M nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thửa đất đứng tên bà M, bà T biết được nên yêu cầu bà M rút hồ sơ về, bà T sẽ trả đủ tiền vay nhưng bà M không đồng ý. Bà T yêu cầu Toà án giải quyết theo đơn khởi kiện ngày 20-02-2023: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016 ngày 25-8-2022 giữa ông N, bà H với bà M. Buộc ông N, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016 cho bà T. Ngày 22-8-2023, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án huỷ trang 3 tại GCNQSDĐ số

CL 789422 cấp cho ông N, bà H đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016. Ngày 25-12-2023, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-7-2023 giữa bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Nhật T2 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Ngày 19-3-2024, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Toà án huỷ trang 3 tại GCNQSDĐ số CL 789422 cấp cho ông N, bà H đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016. Bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

2.1. Bà Vũ Thị M:

Ngày 23-8-2022, bà T có mang 01 giấy mua đất của ông N đến gặp bà M và nói có mua chung đất với ông N, muốn bán cho bà M thửa đất trên với giá 1.500.000.000đ, ngày 25-8-2022 các bên sẽ đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng; đồng thời, bà T cam đoan đất chính chủ đứng tên bà T nên bà M đã đồng ý mua. Ngày 25-8-2022, bà M, ông N và bà H cùng bà T làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh P, sau khi công chứng hợp đồng bà M nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân thành phố G và bà M đã nộp thuế chuyển nhượng đối với thửa đất trên thì nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” vì hiện nay bà T đang khởi kiện ông N đã bán thửa đất trên cho bà T rồi lại còn bán thửa đất trên cho bà M. Trước đây bà T đã khởi kiện nội dung như trên, Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã triệu tập các bên lên làm việc, bà M muốn cho mọi việc được hoà thuận nên đã đồng ý cho bà T và ông N trả đủ số tiền 1.500.000.000đ và 100.000.000đ bà T mượn bà M để trả lại thửa đất này. Tuy nhiên, sau đó bà T dây dưa, hẹn hết lần này đến lần khác và mãi đến tháng 02-2023 bà T mới trả cho bà M được 100.000.000đ mượn riêng và 800.000.000đ tiền đất, còn 700.000.000đ bà T nói sẽ cần nợ sang cho bà M và bà M đồng ý; song bà T không thực hiện đúng cam kết nên bà M không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông N, bà H và không đưa hồ sơ gốc đối với thửa đất trên lại cho bà T. Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

2.2. Ông Phan Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu H:

Đầu tháng 7/2022, ông N, bà H và bà T thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016 nêu trên với giá 1.900.000.000đ. Ngày 23-7-2022, ông N, bà H và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23-8-2022; song ngày 23-8-2022 bà T hẹn đến ngày 25-8-2022 mới thực hiện việc chuyển nhượng. Đối với các nội dung khác liên quan giữa bà T và bà M thì ông N, bà H không biết, ông bà không thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016 cho bà M. Ngày 25-8-2022, ông N, bà H có mặt tại Văn phòng Phạm Thanh P để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T nhưng bà T yêu cầu ông N, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M, ông N, bà H không đồng ý thì bà T viết giấy thỏa thuận chuyển người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà M nên ông bà đã đồng ý chuyển

nhượng. Ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

3.1. Ông Nguyễn Đăng HI (Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật T2):

Ngày 30-6-2023, ông Nguyễn Nhật T2 nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị M thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016 với giá 1.250.000.000đ. Ngày 30-6-2023, đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ. Ngày 03-7-2023, ông T2 và bà M đã đến Văn phòng công chứng Phạm Thanh P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả hết số tiền 1.050.000.000đ (chuyển khoản vào số tài khoản của bà M). Sau đó, bà M uỷ quyền cho ông HI nộp hồ sơ chuyển nhượng thửa đất trên tại Bộ phận một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố G. Đến ngày 11-7-2023, ông T2 nhận được Thông báo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G tạm dừng chuyển nhượng thửa đất trên, lúc này ông T2 mới biết thửa đất trên đang tranh chấp và Toà án đang giải quyết giữa bà Lê Thị Diệu T và bà Vũ Thị M. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà M với ông T2 là ngay tình, ông T2 đã trả hết tiền cho bà M. Vì vậy, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà T với nội dung trên. Ông T2 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T2. Ông T2 không có yêu cầu độc lập gì đối với vụ án này. Sau khi Toà án xét xử, xét thấy quyền lợi ích hợp pháp bị xâm phạm thì ông T2 sẽ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ án khác.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thủy T3:

Vào tháng 04/2022, bà T3 vay bà M số tiền 500.000.000đ để mua đất rẫy, bà M chuyển vào số tài khoản của bà T3 số tiền 425.000.000đ, bà M trừ số tiền lãi 03 tháng đối với số tiền vay 500.000.000đ là 75.000.000đ, tức lãi suất 5%/tháng trên số tiền vay. Đến hạn trả nợ, do chưa bán được thửa đất rẫy nên bà T3 điện thoại khất nợ, nhưng bà M không đồng ý. Đến tháng 7/2023, bà M điện thoại cho bà T3 và nói bà M có mối vay cho bà T3 rẻ hơn, nhưng bà T3 có nói bà M là bà T3 không có sổ đỏ để cầm (thế chấp), bà M nói để bà M làm việc cho. Sau hôm đó, bà M tự làm một giấy tờ, hợp đồng đặt cọc bán đất (viết tay) với nội dung là bà T3 bán cho bà Lê Thị Diệu T 01 thửa đất tọa lạc tại tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với số tiền là 2.800.000.000đ, nhưng thực tế không phải của bà T3 mà của cha, mẹ bà T3 (GCNQSDĐ tên ba, mẹ bà T3). Bà M viết thành 02 giấy trong đó bà T không ký, chỉ có bà M ký người làm chứng, bà T3 giữ 01 giấy nhưng do dọn nhà nên đã bị thất lạc, còn 01 tờ bà M giữ. Bà M nói bà T chuyển vào tài khoản bà M số tiền 700.000.000đ, bà M lấy số tiền nợ gốc 500.000.000đ, 200.000.000đ còn lại bà M trả lãi suất cho bà T 3%/tháng trên số tiền vay 700.000.000đ của 03 tháng là 63.000.000đ, bà T3 còn lại số tiền vay là 137.000.000đ (số tiền này bà M chuyển khoản cho bà T3). Như vậy, bà T3 nợ bà T 700.000.000đ, thời hạn trả là tháng 9/2022, lãi suất 3%/tháng, bà T3 đã trả được 03 tháng tiền lãi là 63.000.000đ cho bà T, nhưng thực tế thì bà T3 không giao dịch trực tiếp hay trao đổi qua điện thoại với bà T mà thông qua bà M. Do vậy, từ tháng 7/2022 bà T3 không nợ tiền bà M nữa mà nợ tiền bà T số tiền 700.000.000đ. Việc thoả thuận cần nợ và nợ bà T thì giữa bà

T3, bà M và bà T không viết giấy tờ gì, chỉ thoả thuận miệng. Đầu tháng 9/2022, chưa đến hạn trả nợ nhưng bà T điện thoại đòi tiền, bà T3 chưa có tiền trả nên xin khất đến nay. Từ khi vay đến nay bà T3 chưa trả cho bà T được số tiền gốc nào, đối với tiền lãi thì bà M đã trừ vào số tiền bà T3 vay của bà T 03 tháng 63.000.000đ, ngoài ra bà T3 không vay tiền bà T lần nào khác. Việc bà M và bà T chuyển nhượng đất với nhau thế nào thì bà T3 hoàn toàn không biết.

3.3. Bà Trần Thị Y (Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thanh P1):

Ngày 25-8-2022, Văn phòng công chứng Phạm Thanh P có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số TĐ 10-2016, giữa: Bên chuyển nhượng là ông Phan Xuân N và vợ là Nguyễn Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 4117, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 25-8-2022 đúng quy định pháp luật. Ngày 17-02-2023, Văn phòng công chứng Phạm Thanh P tiếp nhận yêu cầu công chứng “*Văn bản thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 4117, quyển số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 25-02-2022*” do bà Vũ Thị M yêu cầu, Văn phòng công chứng đã soạn dự thảo văn bản huỷ bỏ hợp đồng nhưng sau đó từ chối chứng nhận vì: Quá trình xử lý hồ sơ yêu cầu công chứng, các bên chưa thoả thuận thống nhất được với nhau.

3.4. Ông Vũ Việt T1 (Người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ): Trình tự cấp GCNQSDĐ cho bà Vũ Thị M đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016 vào ngày 19-6-2023 là đúng quy định pháp luật.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 07-4-2024 của Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa quyết định: Áp dụng Điều 124, Điều 500 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148; Khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử: 1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T huỷ trang 3 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 789422 cấp ngày 21/12/2019, thửa đất số 09 tờ bản đồ số TĐ 10-2016. 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09 tờ bản đồ số TĐ 10-2016 diện tích 150m², xác lập ngày 25/8/2022 giữa ông N, bà H với bà M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-7-2023 giữa bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Nhật T2 đối với thửa đất số 09 tờ bản đồ số TĐ 10-2016 là vô hiệu. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H và bà T đối với thửa đất số 09 tờ bản đồ số TĐ 10-2016 diện tích 150m². Ông N, bà H và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Nông và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G, tỉnh Đắk Nông điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án này theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản; án phí và thông báo quyền kháng cáo.

5. Ngày 13-5-2024, bị đơn bà Vũ Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

6. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: 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. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án, kháng cáo, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Xuân N1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Vũ Thị M được công chứng đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ Tòa án sơ thẩm thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định hợp đồng này bản chất là hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị Diệu T và bà Vũ Thị M, trên thực tế ông N1, bà H không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M mà chuyển nhượng cho bà T. Đồng thời, trong giai đoạn phúc thẩm và tại phiên toà, bà M không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác chứng minh do yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà M về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện (bút lục số 03); bản tự khai (bút lục số 50), biên bản không tiến hành hòa giải được (bút lục số 253) bà T yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m² cho bà T. Song, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H và bà T đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m²

là không đúng phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên lại nội dung này của bản án sơ thẩm cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của bà T.

[4]. Do bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10-11-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa nên hủy bỏ quyết định này. Đồng thời, bà T được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng tại tài khoản số 63510003956604 của bà T đang bị phong tỏa tại Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh tỉnh Đ (B chi nhánh tỉnh Đ).

[5]. Về án phí, chi phí tố tụng sơ thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Vũ Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 07-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Áp dụng Điều 124, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T về việc huỷ trang 3 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 789422 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m².

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2022 giữa ông Phan Xuân N, bà Nguyễn Thị Thu H với bà Vũ Thị M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-7-2023 giữa bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Nhật T2 đối với cùng thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m² là vô hiệu. Buộc ông Phan Xuân N, bà Nguyễn Thị Thu H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m² cho bà Lê Thị Diệu T theo đúng quy định pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (cụ thể: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Nông) thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quyết định của bản án này để điều chỉnh đối với nội dung đã xác nhận vào ngày 19-6-2023 “Chuyển nhượng cho bà Vũ Thị M, sinh năm 1985, CCCD số 034185020011, địa chỉ tại TDP A, phường N, TP G, tỉnh Đắk Nông, theo hồ sơ số 002064. CN 001” tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 789422 cấp cho ông Phan Xuân N, bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ TĐ 10-2016, diện tích 150m².

1.3. Kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10-11-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Bà Lê Thị Diệu T được nhận lại số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tại tài khoản số 63510003956604 của bà T đang bị phong tỏa tại Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh tỉnh Đ (B chi nhánh tỉnh Đ).

1.4. Các vấn đề khác thực hiện theo bản án dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Buộc bà Vũ Thị M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0007099 ngày 20-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương