

Bản án số: 45/2025/DS-PT

Ngày: 06 - 3 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thành Ý

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Dương Thanh Giêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 240/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 18/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T1, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1962 (Chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị N:

- Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1957

- Ông Dương Thanh V, sinh năm 1983

- Bà Dương Thị T2, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: H, khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Tô Thị Thanh V1, sinh năm 1993

3. Ông Tô Tấn T3, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V1 và ông T3: Ông Bùi Thanh T1, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4. Ông Tô Tấn T4, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

5. Ông Võ Hoàng S

6. Bà Lê Thị N1.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay: 534/29/6, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

7. Văn phòng C.

Địa chỉ: số D, Quốc lộ A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

8. Văn phòng C1.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Gia đình nguyên đơn có mua một phần đất tại ấp P, xã P, có diện tích 299m² của ông Nguyễn Văn G, sau khi chuyển nhượng thì phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (về sau gọi tắt là GCNQSDĐ) tên Lê Thị T. Sau đó nguyên đơn đã đem cầm giấy CNQSDĐ nêu trên cho bà Đặng Thị N, giá 100.000.000 đồng nhưng bà N mới đưa 80.000.000 đồng, nguyên đơn giao giấy đất bản chính cho bà N giữ để vay tiền, nguyên đơn có làm giấy ủy quyền cho

bà Đặng Thị N. Sau đó bà N không trả lại CNQSDĐ cho nguyên đơn, bà N có làm cam kết đến ngày 19/8/2020 sẽ trả lại CNQSDĐ cho nguyên đơn nhưng lại không trả mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông S, rồi ông S chuyển qua ông D. Khi phát hiện bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua ông S thì nguyên đơn không đồng ý và có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân (về sau gọi tắt là UBND) xã P, khi làm việc với UBND xã P thì ông S có ủy quyền cho ông D đến dự. Tại đây bà N hứa trong vòng 30 ngày kể từ ngày 31/7/2019 sẽ trả giấy đất lại nguyên đơn có sự chứng kiến của ông D. Nay phát hiện GCNQSDĐ tên Lê Thị T đã chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Văn D. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền từ bà T, ông T4 qua bà N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng từ bà N qua ông S và từ ông S qua tên ông Nguyễn Văn D, yêu cầu công nhận phần đất nêu trên là của nguyên đơn. Vừa qua, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ đang đứng tên ông D, tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu hủy giấy đất cấp cho ông D mà yêu cầu ông D trả lại GCNQSDĐ để nguyên đơn chỉnh lý lại tên nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý theo diện tích giấy đã cấp là 299m², không yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu.

Bị đơn Nguyễn Văn D có yêu cầu phản tố trình bày: Về nội dung thì bà T và ông T4 ủy quyền toàn quyền quyết định GCNQSDĐ cho bà N, được công chứng ngày 14/8/2018. Ngày 22/9/2018, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng S. Đến ngày 05/11/2021 thì ông Võ Hoàng S lập hợp đồng chuyển nhượng sang bị đơn Nguyễn Văn D, phần đất diện tích 299m², sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn nhận đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (về sau gọi tắt là CNVPĐKĐĐ) huyện P chỉnh lý qua tên bị đơn ngày 26/11/2021 toàn bộ diện tích. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ để 100.000.000 đồng nhưng thực tế là 400.000.000 đồng, bị đơn đã trả đủ tiền. GCNQSDĐ bản chính bị đơn đang giữ. Do đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng hợp lệ nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn cho rằng, ngày làm việc tại UBND xã P có bị đơn dự là không đúng, vì bị đơn không có dự và cũng không biết việc bà N cam đoan trả lại giấy đất gì cho nguyên đơn, giữa bị đơn với ông S không có mối quan hệ bà con gì với nhau. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định giữa ông Võ Hoàng S và bị đơn là anh em bạn bè với nhau. Hai biên bản lập ngày 11/7/2019 và 31/7/2019 tại UBND xã P bị đơn có dự và có ký tên. Tuy nhiên, khi ông S, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn thì ông S đã có GCNQSDĐ nên việc ông S, bà N

chuyển nhượng đất cho bị đơn là hợp pháp.

Bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị N1 qua ông Nguyễn Văn D và công nhận phần đất đó là của bị đơn. Không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu nguyên đơn. Bị đơn đồng ý theo diện tích giấy đã cấp là 299m², không yêu cầu đo đạc lại đất. Trên đất đó hiện trạng là đất trống, không có trồng cây và công trình nào khác. Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng S trình bày: Vào ngày 14/8/2018 bà Lê Thị T và ông Tô Tấn T4 lập ủy quyền cho bà Đặng Thị N toàn quyền quyết định phần đất 299m², thuộc thửa 1343 tại ấp P, xã P, có văn phòng công chứng chứng thực. Sau khi nhận ủy quyền thì bà N ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Võ Hoàng S toàn bộ diện tích với giá 230.000.000 đồng và ông S được cấp GCNQSDĐ. Sau đó ông S đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn D, hiện tại thì ông S không còn quyền, nghĩa vụ gì đối với phần đất này.

Quá trình tố tụng ông Lê Thanh T5 - Cán bộ thuộc Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang trình bày: Vào các ngày 11/7/2019 và ngày 31/7/2019, ông T5 là cán bộ Tư pháp - Hộ tịch thuộc UBND xã P, ông T5 có chứng kiến sự thỏa thuận giữa các ông, bà: Nguyễn Văn D, Đặng Thị N và Lê Thị T, chứng kiến từ đầu cho đến khi kết thúc biên bản và sau khi thông qua nội dung biên bản thì các bên đều trực tiếp ký tên xác nhận. Về nội dung thỏa thuận giữa các bên được ghi nhận tại hai biên bản là sự thật và ông T5 có ký tên chứng kiến vào cuối hai biên bản nêu trên. Bản chính của các biên bản này UBND xã P không lưu lại mà giao cho các đương sự giữ để tự thực hiện nghĩa vụ với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị T:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Thị T, Tô Tấn T4 (Người đại diện ký thay Đặng Thị N) với Võ Hoàng S được công chứng ngày 22/9/2018, tại Văn phòng C1 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Hoàng S, Lê Thị N1 với Nguyễn Văn D được công chứng ngày 05/11/2021, tại Văn phòng C vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại bà Lê Thị T một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tại trang

4 qua tên ông Võ Hoàng S ngày 19/3/2019 và chỉnh tại trang 4 qua tên ông Nguyễn Văn D ngày 26/11/2021, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 343720, có số vào sổ cấp GCN: CH00098, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 02/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn G.

Bà Lê Thị T được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; Cơ quan Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn D: Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Võ Hoàng S, Lê Thị N1 với Nguyễn Văn D được công chứng ngày 05/11/2021, tại Văn phòng C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/8/2024, ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, ông D được ông S ủy quyền tham gia giải quyết việc tranh chấp đất giữa bà T với bà N1 tại Ủy ban nhân dân xã P, bà N1 cam kết sẽ thanh toán các khoản vay cho ông S để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho bà T. Như vậy, ông D đã biết được phần đất này đã tranh chấp nhưng ông D vẫn làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này với ông S, hơn nữa giữa ông S và ông D có mối quan hệ thân thuộc là anh em với nhau. Ông D kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn D kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm thụ lý xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng, không tranh chấp về diện tích, các bên đều đồng ý theo diện tích GCNQSDĐ đã cấp, không yêu cầu đo đạc thực tế phần đất tranh chấp. Như vậy, căn cứ vào diện tích GCNQSDĐ đã cấp để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét phần đất tranh chấp có diện tích 299m², loại đất HNK, thuộc thửa 1343, tờ bản đồ số 5, theo GCNQSDĐ số BO 343720, có số vào sổ cấp GCN CH00098, do UBND huyện phụng Hiệp cấp ngày 02/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn G. Đến ngày 12/6/2013 được CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý biến động tại Trang 3, do chuyển nhượng qua bà Võ Thị Ánh N2. Ngày 18/4/2018 được CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý biến động tại Trang 4, do chuyển nhượng qua nguyên đơn Lê Thị T. Ngày 19/3/2019 được CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý biến động tại Trang 4, do chuyển nhượng qua ông Võ Hoàng S. Ngày 26/01/2021 được CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý biến động tại Trang 4, do chuyển nhượng qua bị đơn Nguyễn Văn D.

[4] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Đặng Thị N (Được bà T, ông T4 ủy quyền) qua ông Võ Hoàng S. Hợp đồng này được lập thành văn bản, có chứng thực của Văn phòng C1 ngày 22/9/2018.

[4.1] Việc chuyển nhượng giữa bà N với ông S trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền giữa bà T, ông T4 với bà N, được chứng thực của Văn phòng C1 ngày 14/8/2018. Tuy nhiên, tranh chấp phát sinh giữa các đương sự là do xuất phát từ hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T, ông T4 xác định có đến Văn phòng công chứng ký tên, do đó về hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định pháp luật.

[4.2] Xét về nội dung của hợp đồng: Các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 299m², loại đất HNK, thuộc thửa 1343, tờ bản đồ số 5, theo GCNQSDĐ số BO 343720, có số vào sổ cấp GCN CH00098, được CNVPĐKĐĐ huyện Phụng Hiệp chỉnh lý biến động tại Trang 4 chuyển nhượng qua nguyên đơn Lê Thị T ngày 18/4/2018. Ngày 22/9/2018 bà Đặng Thị N (Được bà T, ông T4 ủy quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng qua ông S.

[4.3] Nguyên đơn chứng minh được là nguyên đơn có vay tiền của Đặng Thị N, nguyên đơn ký ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo cho khoản vay tiền của bà N. Nguyên đơn cung cấp được biên nhận đã thanh toán nợ vay cho bà N xong vào ngày 18/7/2019...Lý do: “Chị T có thể chấp cho tôi một quyền sử dụng đất tại ấp P, xã P...Tôi đã thế chấp lại cho anh Võ Hoàng S, ngụ ấp P, xã P...Để đến ngày 24/7/2019 tôi đến xã P lại sang tên trả cho chị T.” Hơn nữa bà N có cam kết trước mặt cán bộ UBND xã P vào các ngày 11/7/2019 và ngày 31/7/2019 (Gọi tắt cam kết) sẽ thanh toán các khoản vay có liên quan đến ông Võ Hoàng S và trả lại GCNQSDĐ cho bà T. Như vậy, việc ký Hợp đồng ủy quyền giữa bà T, ông T4 với bà N là để đảm bảo cho việc vay tiền nhưng bà N lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng chính là hợp đồng vay tiền. Do đó hợp đồng giả tạo vô hiệu, hợp đồng chính có hiệu lực.

[4.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị N (Được bà T, ông T4 ủy quyền) qua ông Võ Hoàng S vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị N1 với Nguyễn Văn D vô hiệu. Bởi lẽ, tại biên bản cam kết, ông D có chứng kiến. Hơn ai hết, ông D đã biết và phải biết mối quan hệ giữa ông D và ông S, biết việc bà N1 và bà T có vay tiền với nhau và liên quan đến việc ủy quyền về quyền sử dụng đất nhưng ông D lại muốn che giấu sự thật để biện minh cho việc chuyển nhượng đất của mình với ông Võ Hoàng S là đúng.

[4.5] Qua phân tích, đánh giá chứng cứ: Xác định giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Thị T, Tô Văn T6 (Người đại diện ký thay Đặng Thị N) với Võ Hoàng S và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Võ Hoàng S, Lê Thị N1 với Nguyễn Văn D bị vô hiệu do giả tạo, nhằm lẩn theo quy định tại Điều 124, 126 Bộ luật dân sự.

[4.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bị đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông S, bị đơn cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm không xem xét và đã dành quyền khởi kiện cho các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị N (gồm Dương Văn Đ, Dương Thanh V và Dương Thị T2), cho ông Nguyễn Văn D, cho ông Võ Hoàng S và bà Lê Thị N1 thành một vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

[5] Khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị T, ông Tô Tấn T4 (người đại diện ký thay là bà Đặng Thị N) qua ông Võ Hoàng S và từ ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị N1 qua ông Nguyễn Văn D bị vô hiệu thì phần chỉnh lý GCNQSDĐ số BO 343720, số vào sổ số: GCN CH00098, tại trang 4 sang tên ông Võ Hoàng S và ông Nguyễn Văn D không còn giá trị pháp lý. Khi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu bị đơn trả lại GCNQSDĐ để nguyên đơn chỉnh lý lại tên nguyên đơn. Xét yêu cầu hủy GCNQSDĐ là yêu cầu lớn hơn yêu cầu trả lại GCNQSDĐ. Nhằm giải quyết dứt điểm vụ án, cấp sơ thẩm đã chấp nhận thay đổi yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn đang giữ giấy GCNQSDĐ có nghĩa vụ trả lại GCNQSDĐ này cho nguyên đơn để điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai (GCNQSDĐ bị đơn đang quản lý, không thể chấp).

[6] Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bà T, ông T4 với bà N1 được chứng thực ngày 14/8/2018 tại Văn phòng C1. Theo khoản 3 Điều 5 của hợp đồng thì hợp đồng ủy quyền chấm dứt khi một trong hai bên chết. Bà N1 đã chết nên hợp đồng ủy quyền chấm dứt, Hội đồng xét xử không xem xét đến hợp đồng ủy quyền này.

Từ những căn cứ như phân tích trên, thấy rằng nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn D là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[9] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị 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;

Áp dụng các Điều 124, Điều 126, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, Điều 106, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013, tương ứng với các Điều 137, Điều 152, Điều 235, Điều 236 Luật đất đai năm 2023; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T, ông Tô Tấn T4 (người đại diện ký thay bà Đặng Thị N) với ông Võ Hoàng S được công chứng ngày 22/9/2018 tại Văn phòng C1 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị N1 với ông Nguyễn Văn D được công chứng ngày 05/11/2021 tại Văn phòng C vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại bà Lê Thị T 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang chỉnh lý tại trang 4 qua tên ông Võ Hoàng S ngày 19/3/2019 và chỉnh tại trang 4 qua tên ông Nguyễn Văn D ngày 26/11/2021 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 343720, số vào sổ cấp GCN: CH00098, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 02/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn G (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 chuyển nhượng qua bà Lê Thị T ngày 18/4/2018).

Bà Lê Thị T được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P; Cơ quan Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Võ Hoàng S, bà Lê Thị N1 với ông Nguyễn Văn D được công chứng ngày 05/11/2021 tại Văn phòng C.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002984 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành tiền án phí.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Buộc ông Nguyễn Văn D phải chịu 5.230.000 (năm

triệu hai trăm ba mươi nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả lại cho bà Lê Thị T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, chuyển 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007045 lập ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành tiền án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực, pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 06/3/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Luông