

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 82/2025/DS-PT

Ngày 28-02-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đề

Bà Ngô Thị Kim Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2025/QĐ-PT, ngày 07 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Minh L, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Mười H, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Bé V, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Bà Nguyễn Thị Tố A, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T;

Địa chỉ: Số D, đường M, khóm C, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T: Ông Nguyễn Nam T, Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau: Vào khoảng tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Văn Mười H đến gặp ông để kêu chuyển nhượng 02 công đất của ông Mười H thuộc thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m²; đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 80.000.000 đồng/1 công, nếu khi đo đạc trọn thửa hơn 02 công thì ông N trả tiền thêm. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mười H được cấp thửa đất số 1237, diện tích là 2.630m², số tiền ông phải trả cho ông Mười H khoảng 210.400.000 đồng. Do thửa đất này trước đây ông Mười H cho ông thuê để trồng cỏ nuôi bò mỗi năm là 2.500.000 đồng. Đến ngày 23/3/2022 (dương lịch) con gái của ông Mười H là bà Nguyễn Thị Bé V có đến nhà ông nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng, không có làm giấy đặt cọc, nhưng ông có ghi âm lại cuộc nói chuyện khi bà V nhận tiền cọc. Khi bà V nhận tiền cọc ngày 23/3/2022 là ngày thứ tư, bà V thống nhất bỏ đến ngày chủ nhật thì mới bắt đầu tính thời hạn giao tiền là 02 tuần là từ ngày 28/3/2022 dương lịch đến ngày 10/4/2022 dương lịch. Như vậy, từ ngày nhận tiền cọc là ngày 23/3/2022 dương lịch đến ngày 10/4/2022 dương lịch là 18 ngày trở lại sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không nói cụ thể ngày ký hợp đồng, ngày nào ông có đủ số tiền giao cho ông Mười H thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Mục đích đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 31/3/2022, ông có vay tiền và được Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C giải ngân cho ông vay 170.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng ông dùng để trả tiền đất cho ông Mười H. Ông điện thoại kêu ông Mười H về ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Mười H nói khi nào vợ ông Mười H xuất viện thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng được, ngày 01/4/2022 vợ ông Mười H xuất viện nhưng ông Mười H không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông, mà chuyển nhượng cho người khác.

Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², ông sẽ trả số tiền còn lại cho ông Mười H là 160.400.000 đồng. Đồng thời, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H1 đã được cấp là thửa đất số 108, diện tích 2.632m². Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 thì ông không đồng ý trả lại thửa đất số 108 cho bà H1.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn Mười H có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Gia đình ông có thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Trước đây ông có cho ông N thuê trồng cỏ nuôi bò 01 công, giá một năm là 2.500.000 đồng. Sau đó vợ ông bị bệnh tai biến nằm ở bệnh viện nên cần tiền để trị bệnh, ông có kêu ông N chuyển nhượng 02 công đất thuộc thửa đất số 1237 giá là 80.000.000 đồng/1 công, nếu đo đạc trọn thửa diện tích bao nhiêu thì tính tiền theo diện tích được đo đạc thì ông N đồng ý nhận chuyển nhượng. Đến ngày 23/3/2022 (dương lịch), con gái ông là bà Nguyễn Thị Bé V đến nhà của ông N nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng, khi đó bà V có kêu làm giấy tờ nhưng ông N không đồng ý, do tin tưởng nên không có làm giấy tờ. Mục đích nhận tiền đặt cọc để đảm bảo ký hợp đồng chuyển nhượng, khi nào ông N giao đủ số tiền còn lại thì ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N. Ông thừa nhận khi bà V nhận tiền cọc ngày 23/3/2022 là ngày thứ tư, thống nhất bỏ đến ngày chủ nhật thì mới bắt đầu tính thời hạn giao tiền là 02 tuần, từ ngày 28/3/2022 dương lịch đến ngày 10/4/2022 dương lịch. Nhưng sau đó do vợ ông bị bệnh nặng, cần tiền gấp để điều trị nên bà V gọi điện thoại cho ông N thỏa thuận giao số tiền còn lại trong thời hạn 10 ngày tính từ ngày nhận tiền cọc thì ông N đồng ý. Đến ngày 01/4/2022 là đủ 10 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc bà V có gọi điện thoại cho ông N yêu cầu ông N giao số tiền còn lại nhưng ông N không bắt máy nên ông cùng bà V có đến nhà ông N thì ông N nói chưa có đủ tiền nên ông và bà V đã trả số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông N nhận lại, khi trả tiền lại cũng không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Ông xác định là ông N không có liên hệ với ông để giao số tiền còn lại và yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m² gia đình ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 giá 210.000.000 đồng, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 108. Lý do ông chuyển nhượng cho bà H1 là do ông có kêu ông N giao số tiền còn lại nhưng ông N không giao nên ông đã trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông N để chuyển nhượng cho người khác có tiền trị bệnh cho vợ ông. Gia đình ông chuyển nhượng thửa đất 1237 cho bà H1 sau khi đã trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông N nên không đồng ý với yêu cầu của ông N.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Bé V trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Mười H. Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m² cho ông N.

- Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Trước đây ông Mười H có kêu bà nhận chuyển nhượng đất của ông Mười H, do vợ ông Mười H bị bệnh nên cần tiền điều trị, bà thấy ông Mười H cần tiền để điều trị bệnh cho vợ và bà cũng có phần đất giáp ranh với thửa đất này nên bà nhận chuyển nhượng với giá là 210.000.000 đồng. Ngày 14/4/2022, ông Mười H, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1237 cho bà, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2022 là thửa đất số 108, tờ bản đồ 33, diện tích 2.632m². Khi ông Mười H đến kêu bà nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Mười H thì bà có nghe ông Mười H nói là đã trả tiền cọc lại cho ông N xong. Đồng thời, bà có nghe bà Tổ A nói với mẹ của bà là bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1 vợ của ông Nguyễn Văn M Một (ông Mười M1 là em ruột của ông N và anh ông Mười H) là ông Mười H đã trả tiền cọc lại cho ông N rồi. Do đó bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông Mười H. Hiện nay vợ chồng ông N và bà Tổ A vẫn còn cắt cỏ. Nay bà yêu cầu ông Mười H, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là giao thửa đất số 108, tờ bản đồ 33, diện tích 2.632m² cho bà và yêu cầu ông N và bà Tổ A trả lại thửa đất số 108.

- Bà Nguyễn Thị Tổ A trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn N. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà H1 là trả thửa đất 108 cho bà H1.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DD 383460 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 33 cho bà Nguyễn Thị H1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 73/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.632m² của bà Nguyễn Thị H1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười H, bà Nguyễn Thị Bé V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao thửa đất số 108, tờ bản đồ 33, diện tích 2.632m² cho bà Nguyễn Thị H1 và yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Tố A trả lại thửa đất số 108, tờ bản đồ 33, diện tích 2.632m² cho bà Nguyễn Thị H1.

Buộc ông Nguyễn Văn N và Bà Nguyễn Thị Tố A trả cho bà Nguyễn Thị H1 thửa đất số 108, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.632m² (ký hiệu A, A1), đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DD 383460 ngày 17/5/2022.

Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.632m² (ký hiệu A, A1) có tứ cận như sau:

Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 311 có chiều dài 7,7m; 19,6m;

Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 115 có chiều dài 1,9m; 92,5m;

Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 116 có chiều dài 28,8m;

Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 303 có chiều dài 1,9m; 92,9m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, về án phí và về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.632m² của bà Nguyễn Thị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Vị luật sư cho rằng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Vì việc chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m²; đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông N với ông Mười H đã thỏa thuận và ông N đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, có thỏa thuận thời gian làm hợp đồng và giao số tiền còn lại trong thời hạn 02 tuần. Nhưng phía bị đơn sau đó đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị H1 và cho rằng phía ông N vi phạm nghĩa vụ. Trong việc chuyển nhượng, bị đơn mới là người vi phạm nghĩa vụ, không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc có thỏa thuận lại thời gian trả tiền trong 10 ngày, chứng cứ do bị đơn cung cấp và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập là không khách quan, vì bà X là mẹ chị H1, vợ chồng ông Nguyễn Văn M Một và ông N có mâu thuẫn (Có chứng cứ và xác nhận của những người dân sinh sống ở gần). Từ đó vị luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản

án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn Mười H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.632m² của bà Nguyễn Thị H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; xem xét đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan. Giữa nguyên đơn với bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất, có giao tiền cọc, nhưng sau đó bị đơn do có nhu cầu cần tiền nên có trao đổi với phía nguyên đơn yêu cầu nhận tiền sớm hơn nhưng nguyên đơn không thực hiện nên bị đơn thông báo chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, giao trả tiền cọc. Vị kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn, bị đơn; người có liên quan có yêu cầu độc lập đều có mặt. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, có liên quan vắng mặt nhưng có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Mười H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², ông sẽ trả số tiền còn lại cho ông Mười H là 160.400.000 đồng. Đồng thời, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị H1 đã được cấp là thửa đất số 108, diện tích 2.632m². Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa ông N và phía ông Mười H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m² với số tiền 210.400.000 đồng, ông N có đặc cọc cho ông Mười H số tiền 50.000.000 đồng người nhận là con của ông Mười H chị Nguyễn Thị Bé V. Hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 02 tuần, từ ngày 28/3/2022 dương lịch đến ngày 10/4/2022 dương lịch sẽ tiến hành làm hợp đồng chuyển

nhượng, đồng thời ông N sẽ trả số tiền còn lại cho ông Mười H là 160.400.000 đồng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đất đối với thửa đất nêu trên, số tiền đặt cọc, thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các bên đều thừa nhận nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Nhưng sau khi thỏa thuận ông Mười H trình bày do vợ ông bị bệnh nặng, cần tiền gấp để điều trị nên bà V gọi điện thoại cho ông N thỏa thuận giao số tiền còn lại trong thời hạn 10 ngày tính từ ngày nhận tiền cọc thì ông N đồng ý. Đến ngày 01/4/2022 là đủ 10 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc bà V có gọi điện thoại cho ông N yêu cầu ông N giao số tiền còn lại nhưng ông N không bắt máy nên ông cùng bà V có đến nhà ông N thì ông N nói chưa có đủ tiền nên ông và bà V đã trả số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông N nhận lại, khi trả tiền lại cũng không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến.

Việc ông Mười H trả lại số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc cho ông N và thông báo chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m² được Tòa án nhân dân huyện C xác minh làm rõ có căn cứ như ông Mười H và chị Bé V trình bày là đã trả tiền, thông báo chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và ông N có nhận lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của ông Mười H.

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự về Giao dịch dân sự vô hiệu quy định: Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác. Khoản 2 Điều 117 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định: Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Mười H với ông N là có, nhưng hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, ông N chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất hay thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Đồng thời có căn cứ chứng minh ông Mười H, chị Bé V đã thông báo chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng đất và trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông N (Lời khai, trình bày của bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị N1 là vợ của ông Nguyễn Văn M Một, ông Mười M1 là em ruột của ông N bút lục số 141 đến 147) nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông Mười H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.630m², đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ. Từ căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

[4] Xét ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ.

[6] Về án phí: Ông N là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 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.

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

Giữ nguyên bản án số số 73/2024/DS-ST, ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được miễn án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Văn Hùng