

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 65/2021/DS-PT

Ngày 14/4/2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chế Linh

*Các Thẩm phán:* Ông Trường Hoài Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Anh Duy là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DSST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Khánh L; có các nơi cư trú: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; phường X, quận N, thành phố Cần Thơ; phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc H; cư trú tại phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020).

**- Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Phú Q; cư trú tại phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Thị G; cư trú tại phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Ngô Thiện T và bà Vũ Thị Kim O; cư trú tại: số xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Trần Khắc P; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Phạm Thị Thu A (vợ ông Quý); cư trú tại phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Võ Hồng T (Chồng bà Gấm); cư trú tại khu vực A, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Lê Thị N và ông Trần Thiện C; có các nơi cư trú: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

*Người đại diện hợp pháp của ông C và bà N:* Ông Nguyễn Minh T; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020).

4. Văn phòng Công chứng X.

Địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng X:* Ông Nguyễn Giang Nam; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020).

5. Văn phòng Công chứng N.

Địa chỉ: phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Nguyễn Tuấn K; cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo:* 1. Ông Hà Thanh H và bà Trần Thị Khánh L là các nguyên đơn.

2. Ông Trần Thiện C và bà Lê Thị N là các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết – nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào đầu năm 2009, thông qua giới thiệu, ông H và bà L có vay của ông Nguyễn Phú Q số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng), lãi suất 6%/tháng. Để vay được tiền, ông Q yêu cầu ông H, bà L phải ký hợp đồng cầm cố tài sản (có làm hợp đồng cầm cố tài sản, ký ngày 13/01/2009, song song đó phải ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng) đối với 3 phần đất đứng tên ông H, bà L, trong đó có phần đất tại:

Thửa số 56, TĐĐ số 29, diện tích 317m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01905 do UBND

quận N cấp ngày 03/6/2008). Tuy nhiên, sau đó ông Q đã đăng ký sang tên đối với thửa đất nêu trên, rồi chuyển nhượng thửa đất này sang cho ông Ngô Thiện T, ông T tiếp tục chuyển nhượng phần đất này sang cho bà Võ Thị G, bà G lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông Trần Khắc P. Việc chuyển nhượng phần đất này của những cá nhân nêu trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông bà, vì ông bà chỉ vay mượn tiền của ông Q chứ không phải là chuyển nhượng đất. Do vậy, ông Huy, bà L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) liên quan đến phần đất nêu trên là:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Hà Thanh H, bà Trần Thị Khánh L sang ông Nguyễn Phú Q, ký ngày 13/01/2009 (ông Q được cấp GCNQSD đất số CH001063 ngày 05/5/2010)

(2) Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu A sang ông Ngô Thiện T, ký ngày 18/5/2010 (ông T được cấp GCNQSD đất mới số CH02186, ngày 20/9/2010)

(3) Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Ngô Thiện T, bà Vũ Thị Kim O sang bà Võ Thị G, ký ngày 30/9/2011 (xác nhận sang tên ngày 01/12/2011)

(4) Hợp đồng chuyển nhượng từ bà Võ Thị G, ông Võ Hồng T sang ông Trần Khắc P, ký ngày 15/5/2018 (xác nhận sang tên ngày 21/5/2018)

*-Bị đơn – ông Trần Khắc P trình bày:*

Ngày 15/5/2018 ông có nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 56, TĐĐ số 29, diện tích 317m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của bà Võ Thị G, với giá 2.060.500.000 đồng, được xác nhận sang tên vào ngày 21/5/2018. Đến ngày 22/5/2018, ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Tuấn K để chuyển nhượng lại ½ thửa đất nêu trên cho ông K với giá 1.500.000.000 đồng, ông đã nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng từ ông K. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai quận N thì bà Trần Thị Khánh L có đơn yêu cầu ngăn chặn, không cho chuyển dịch tài sản và Tòa án nhân dân quận N đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với việc chuyển nhượng của ông và ông K, nên việc chuyển nhượng giữa ông và ông Kiệt không tiến hành được.

Theo ông P, ông nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà G và sau đó chuyển nhượng lại cho ông K là hoàn toàn hợp pháp. Việc bà L ngăn chặn chuyển dịch đã gây thiệt hại cho ông, phải bồi thường tiền cọc cho ông K. Do vậy ông có đơn phản tố yêu cầu:

(1) Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018 ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân quận N.

(2) Buộc bà L và ông H phải bồi thường cho ông số tiền ông bị thiệt hại do không chuyển nhượng được phần đất là 400 triệu đồng.

(3) Công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02186 cấp ngày 20/9/2010, xác nhận sang tên ngày 21/5/2018.

*-Bị đơn – ông Nguyễn Phú Q vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không rõ ý kiến.*

*-Bị đơn – ông Ngô Thiện T và bà Vũ Thị Kim O trình bày tại bản tự khai:*

Vào năm 2010, ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 317m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 56, TBĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, với giá 900 triệu đồng của ông Nguyễn Phú Q, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất số CH02186, ngày 20/9/2010. Đến ngày 30/9/2011, ông bà chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Võ Thị G và đã nhận đủ tiền. Hiện phần đất này đã sang tên cho bà G nên mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần đất này thuộc về bà G, do vậy ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời có đơn xin được giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*-Bị đơn - bà Võ Thị G trình bày tại bản tự khai:*

Bà nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông Ngô Thiện T và bà Vũ Thị Kim O, bà không có giao dịch trực tiếp nào với bà Trần Thị Khánh L, ông Hà Thanh H, đồng thời bà đã chuyển nhượng phần đất cho ông Trần Khắc P, đã nhận đủ tiền, nên không còn liên quan gì đến vụ kiện nêu trên. Do công việc làm ăn, đi lại xa bất tiện, nên xin được giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tuấn K trình bày:*

Ngày 22/5/2018 ông có đặt cọc 200 triệu để mua ½ phần đất tại thửa số 56, TBĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Trần Khắc P. Đến ngày 23/5/2018 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng X. Tuy nhiên khi nộp thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì bị ngăn chặn không cho chuyển nhượng. Do không sang tên được nên ông đã yêu cầu ông P trả tiền cọc và bồi thường cho ông số tiền 200 triệu đồng.

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng N và Văn phòng công chứng X:* Điều trình bày tại bản tự khai rằng đã tiến hành công chứng các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến phần đất nêu trên theo đúng quy định, các bên trong giao kết có đọc lại nội dung giao kết và ký tên trước mặt công chứng viên, do vậy các hồ sơ công chứng hợp lệ, đúng quy định. Đồng thời cả 2 văn phòng công chứng đều có yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị N, ông Trần Thiện C, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Vào năm 2008, bà Lê Thị N và ông Trần Thiện C có thỏa thuận cho bà Trần Thị Khánh L và ông Hà Thanh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số H00425 ngày 18/2/2005, thuộc thửa số 56, TĐĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, để vợ chồng ông H, bà L bổ sung hồ sơ kinh doanh. Vì chỗ tình nghĩa, nên bà N, ông C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L, ông H mà không yêu cầu bà L, ông H lập giấy tờ xác nhận hay thỏa thuận gì. Các bên chỉ thỏa thuận miệng là khi nào bà N, ông C muốn nhận lại giấy chứng nhận nêu trên thì báo trước một tháng để bà L, ông H sắp xếp. Ông C, bà N chỉ cho mượn giấy và thực tế vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên đến nay. Nay bà N, ông C muốn lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà L, ông H cứ thất hẹn và nại ra nhiều lý do để né tránh. Qua tìm hiểu thì được biết, thửa đất nêu trên đã chỉnh lý xác nhận sang tên cho bà L, ông H theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/2008. Bà N, ông C xác định không lập và không có ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Do vậy, nay bà N, ông C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/2008, đối với thửa đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DSST ngày 25 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất có diện tích 317m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 56, TĐĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, bao gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Hà Thanh H, bà Trần Thị Khánh L sang ông Nguyễn Phú Q, ký ngày 13/01/2009.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu A sang ông Ngô Thiện T, ký ngày 18/5/2010.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Ngô Thiện T, bà Vũ Thị Kim O sang bà Võ Thị G, ký ngày 30/9/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ bà Võ Thị G, ông Võ Hoàng T sang ông Trần Khắc P, ký ngày 15/5/2018.

2. Không chấp nhận thỏa thuận giữa bà Lê Thị N, ông Trần Thiện C và bà Trần Thị Khánh L, ông Hà Thanh H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 02/4/2008.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Trần Khắc P:

- Công nhận cho ông Trần Khắc P được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 317m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 56, TĐĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02186 cấp ngày 20/9/2010 (Xác nhận sang tên cho ông Trần Khắc P vào ngày 21/5/2018)

- Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018 ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân quận N, khi án có hiệu lực.

- Buộc bà Trần Thị Khánh L, ông Hà Thanh H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Trần Khắc P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

- Tiếp tục duy trì biện pháp phong tỏa tài khoản số 77077024618600010, đối với số tiền 150.000.000.000 đồng của bà Trần Thị Khánh L đã nộp tại Ngân hàng TMTNHH M – chi nhánh Cần Thơ, theo Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2018/QĐ-BPBD ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân quận N, để đảm bảo cho nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của bà Trần Thị Khánh L đối với ông Trần Khắc P. Việc giải tỏa tài khoản này sẽ được xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án, khi bản án có hiệu lực.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính: Bà Trần Thị Khánh L và ông Hà Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Khắc P là 5.000.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Khánh L và ông Hà Thanh H phải chịu 500.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu số 003080 ngày 15/11/2016 và biên lai thu số 007892 ngày 08/6/2018 thành án phí.

- Ông Trần Khắc P được nhận lại 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu số 000898 ngày 06/3/2019 tại Chi cục thi hành án quận N.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 04 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Khắc P là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật và chưa xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan các chứng cứ, gây thiệt hại cho nguyên đơn nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu của ông Trần Khắc P.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08 tháng 12 năm 2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thiện C và bà Lê Thị N cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên xử là chưa đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu cầu độc lập của ông bà.

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Riêng phần án phí dân sự sơ thẩm, phần yêu cầu của ông Phục được Tòa án sơ thẩm chấp nhận nhưng Tòa án sơ thẩm không buộc bà L, ông H phải chịu phần án phí tương ứng là không đúng, đề nghị sửa phần án phí sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản. Tòa án nhân dân quận N đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2] Những người kháng cáo chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận các yêu cầu ban đầu của những người kháng cáo, bác yêu cầu của ông Trần Khắc P. Các hoạt động tố tụng của cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị. Hơn nữa, qua xem xét toàn bộ hồ sơ vụ án, thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Yêu cầu về việc định giá lại tài sản tranh chấp mà nguyên đơn đặt ra đã được Tòa án sơ thẩm nhận định tại mục [3.2] của bản án sơ thẩm là chặt chẽ. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy việc định giá lại tài sản là không cần thiết, gây thiệt hại cho các bên và kéo dài thời gian giải quyết vụ kiện.

[3] Ban đầu, quyền sử dụng đất trong vụ kiện do ông Trần Thiện C và bà Lê Thị N đứng tên. Tiếp đến, quyền sử dụng đất này được chuyển dịch qua các chủ sử dụng theo thứ tự: Trần Thị Khánh L, Hà Thanh H – Nguyễn Phú Q – Ngô Thiện T – Võ Thị G – Trần Khắc P. Qua xem xét, thấy rằng, việc nhận chuyển nhượng của các ông bà Ngô Thiện T, Võ Thị G và Trần Khắc P là ngay tình và đảm bảo trình tự luật định. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch, các ông bà này có đầy đủ quyền năng của người chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đối tượng nhận chuyển nhượng ngay tình là không có căn cứ chấp nhận theo án lệ số 43/2021. Cũng chính vì vậy, trong nội tình các giao dịch dân sự từ ông C, bà N đến bà L, ông H và tới ông Q nếu chứng minh được lỗi và thiệt hại thì có quyền yêu cầu bồi thường nhưng việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ vì bảo vệ lợi ích của người thứ ba ngay tình và các quyền năng của chủ sử dụng đất hợp pháp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[4] Trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà N và ông H, bà L, tại mục [4.1] và [4.2] của bản án sơ thẩm đã nhận định đúng thực tế. Trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất trước đây giữa bà G và bà N thì bà L là người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà N nên không thể cho rằng ông C và bà N không biết quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà L và thậm chí đã qua tên của ông Q đến ông T mới đến bà G. Do vậy, việc ông C, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2008 với bà L, ông H là không có căn cứ chấp nhận vì hợp đồng này tuân thủ đúng quy định và phù hợp thực tế như đã nhận định.

[5] Tới thời điểm hiện tại, chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Trần Khắc P. Theo Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì ông P có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng. Ngày 22/5/2018, ông P đã nhận

tiền cọc để chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Tuấn K. Do bà L có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên ông Phục phải hoàn trả tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng là đúng sự thật, có các tài liệu chứng minh thiệt hại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại tương ứng khoản tiền phạt cọc là đúng quy định của Điều 113 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về án phí dân sự sơ thẩm, phần yêu cầu của ông Phục được chấp nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí đối với bà L, ông H là không phù hợp với quy định của Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về án phí. Án phí trong trường hợp này là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất có diện tích 317m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 56, TĐĐ số 29, tọa lạc tại khu vực 3, phường An Khánh, quận N, thành phố Cần Thơ, bao gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Hà Thanh H, bà Trần Thị Khánh L sang ông Nguyễn Phú Q, ký ngày 13/01/2009.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Thị Thu A sang ông Ngô Thiện T, ký ngày 18/5/2010.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Ngô Thiện T, bà Vũ Thị Kim O sang bà Võ Thị G, ký ngày 30/9/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng từ bà Võ Thị G, ông Võ Hoàng T sang ông Trần Khắc P, ký ngày 15/5/2018.

2. Không chấp nhận thỏa thuận giữa bà Lê Thị N, ông Trần Thiện C và bà Trần Thị Khánh L, ông Hà Thanh H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 02/4/2008.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Trần Khắc P:

- Công nhận cho ông Trần Khắc P được sử dụng phần đất có diện tích 317m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 56, TĐĐ số 29, tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần



Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02186 cấp ngày 20/9/2010 (Xác nhận sang tên cho ông Trần Khắc P vào ngày 21/5/2018)

- Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” theo quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018 ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân quận N, khi án có hiệu lực.

- Buộc bà Trần Thị Khánh L, ông Hà Thanh H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Trần Khắc P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Tiếp tục duy trì biện pháp phong tỏa tài khoản số 77077024618600010, đối với số tiền 150.000.000.000 đồng của bà Trần Thị Khánh L đã nộp tại Ngân hàng TMTNHH MTV M – chi nhánh Cần Thơ, theo Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2018/QĐ-BPBD ngày 11/6/2018 của Tòa án nhân dân quận N, để đảm bảo cho nghĩa vụ bồi thường thiệt hại của bà Trần Thị Khánh L đối với ông Trần Khắc P cho đến khi bà L, ông H thực hiện xong nghĩa vụ bồi thường cho ông P.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính: Bà Trần Thị Khánh L và ông Hà Thanh H phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Khắc P là 5.000.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Khánh L và ông Hà Thanh H phải chịu 10.500.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu số 003080 ngày 15/11/2016 và biên lai thu số 007892 ngày 08/6/2018, ông Huy và bà Lan còn phải nộp thêm 10.000.000 đồng.

- Ông Trần Khắc P được nhận lại 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu số 000898 ngày 06/3/2019 tại Chi cục thi hành án quận N.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2019/003384 ngày 08/12/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như nguyên đơn đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Thiện C, bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2019/003389 ngày 08/12/2020 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí, coi như ông C, bà N đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Dương sự;
- Viện KS ND TP. Cần Thơ;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Nguyễn Chế Linh**