

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 53/2022/DS-PT

Ngày 01/3/2022

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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Bích Vân.**

Các Thẩm phán: Bà **Huỳnh Thị Út Mẫn.**

Bà **Nguyễn Diệu Hiền.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Cửu Trọng** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông **Trịnh Văn Dương** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2021/TLPT-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2022/QĐ-PT, ngày 25 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1930 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 25, đường Cây số 1, khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn H**, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố Z, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà **Hà Ngọc Ng**, sinh năm 1979 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Z, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (Vắng mặt).
2. NLQ2 (Vắng mặt).
3. NLQ3 (Có đơn xin vắng mặt).
4. NLQ4 (Vắng mặt).
5. NLQ5 (Có mặt).
6. NLQ6 (Vắng mặt).
7. NLQ7 (Vắng mặt).
8. NLQ8 (Có mặt).
9. NLQ9 (Vắng mặt).
10. NLQ10 (Có đơn xin vắng mặt).
11. NLQ11 (Vắng mặt).
12. NLQ12 (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn H thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là do ông Trần Văn T khai phá sử dụng, do sức khỏe kém, đi lại khó khăn nên ông có nhờ cháu ruột tên là Hà Ngọc Ng chở đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Ngày 16/6/2014 thì ông được Ủy ban nhân dân thị xã HT (*Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là UBND*) cấp giấy CNQSD đất số BS 558568, thửa số 32, tờ bản đồ số 34, diện tích 410,5m², ông có nhờ cháu ruột tên NLQ3 chở đi lấy giấy CNQSD đất, sau khi nhận giấy xong thì NLQ3 không giao lại cho ông mà giao cho bà Ng cất giữ. Ông có yêu cầu bà Ng trả lại giấy chứng nhận thì bà Ng nói ông lớn tuổi nên giữ dùm, khi nào ông cần thì bà Ng trả lại. Đến ngày 23/6/2014, bà Hà Ngọc Ng giả mạo chữ ký của ông để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà N. Bà Hà Ngọc Ng còn cho rằng mua đất với số tiền 70.000.000 đồng và trả làm 3 lần mà không làm biên nhận và cũng không có ai chứng kiến, khi đến NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ có hai người, ông T không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là Hợp đồng CNQSD đất*) lập ngày 23/6/2014 là của ông T, nên bà Ng giả mạo chữ ký của ông T. Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD đất giữa ông Trần Văn T và bà Hà Ngọc Ng đã được NLQ1 chứng thực ngày 23/6/2014 là vô hiệu.

Bị đơn bà Hà Ngọc Ng trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Văn T. Khoảng tháng 11/2012 giữa bà và ông Trần Văn T có thỏa thuận mua bán phần đất này với số tiền 70.000.000 đồng, bà đưa trước cho ông T 20.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng khi nào có giấy CNQSD đất thì trả đủ,

tháng 3/2013 ông T đến lấy 20.000.000 đồng và tháng 9/2013 lấy 30.000.000 đồng. Năm 2014, ông Trần Văn T được cấp giấy CNQSD đất, thì ông T cùng với bà đến NLQ1 (nay là thành phố HT) lập hợp đồng CNQSD đất diện tích 410,5m², thửa số 32, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thị xã HT (nay là thành phố HT), tỉnh Kiên Giang và được UBND phường chứng thực hợp đồng vào ngày 23/6/2014. Năm 2015, bà đổ đất san lấp mặt bằng để chuẩn bị cất nhà thì NLQ1 có chủ trương cất nhà tình nghĩa cho cậu ruột của bà là ông Trần Văn T, nên ngày 12/7/2016 bà và ông T có làm bản cam kết cho ông T mượn một nền nhà chiều ngang 5m, dài 22m, diện tích 110m² trong phần đất 410,5 m². Sau đó UBND phường làm việc với các con của ông T phải làm giấy cam kết, khi nào ông T chết thì phải trả lại đất cho bà Ng nhưng các con của ông T không đồng ý, nên NLQ1 không cất nhà tình nghĩa cho ông T. Tháng 11/2016 bà chuyển nhượng một phần đất trên với diện tích 265,4m² cho NLQ4, đến tháng 01/2017 bà tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích 145,1m² cho NLQ4. Nay ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 23/6/2014 bà không đồng ý, vì phần đất này ông T đã chuyển nhượng cho bà và được cơ quan có thẩm quyền chứng thực hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *NLQ4 trình bày:* Tháng 11/2016, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hà Ngọc Ng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 34, diện tích 265,4m² tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang và được NLQ1 chứng thực hợp đồng. Sau đó ông tiến hành san lấp, đổ đất và thuê nhân công cặm trụ đá mặt trước ngang 10m giáp đường Cây Số 1, mặt sau giáp mương chung, cạnh chiều dài giáp đất bà Ng ông cặm trụ đá và dựng vách tol cũ từ trước ra đến sau để làm hàng rào. Tháng 01/2017, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần đất còn lại tại thửa 154 có diện tích 145,1m². Sau khi chuyển nhượng thì ông phát hiện có chuồng gà do NLQ12 là con rể ông T cất, thì ông có yêu cầu NLQ12 di dời chuồng gà trả đất, NLQ12 có xin ông bán hết số gà sẽ tháo dỡ, nhưng sau đó ông T và bà Ng cãi nhau về vấn đề tiền bạc thì NLQ12 không tháo dỡ mà còn mua tol, gỗ về cải tạo chuồng gà thành nhà để cho ông T ở. Sau đó, ông đã chuyển nhượng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 34, diện tích 265,4m² cho bà NLQ7 và chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 145,1m² cho NLQ5, các hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, vì hợp đồng CNQSD đất giữa ông T và bà Ng được chứng thực hợp pháp, khi bà Ng bán hai thửa đất trên lại cho ông và ông bán lại cho NLQ7, NLQ5 cũng được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng và không có ai tranh chấp.

2. *NLQ5 trình bày:* Vào ngày 12/10/2018 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của NLQ4 thửa đất số 154, tờ bản đồ số 34, diện tích 145,1m², đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng và không có ai tranh chấp. Ngày 20/9/2020, ông có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu ông Trần Văn T di dời nhà mái thiếc, cột cây trả lại cho ông phần đất thửa số 154, tờ bản đồ 34, diện tích

145,1m², đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu đơn khởi kiện của ông Trần Văn T.

3. *NLQ6 trình bày:* Năm 2017 chồng bà tên là NLQ4 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hà Ngọc Ng, phần đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang, đến năm 2018 thì chuyển nhượng lại cho NLQ5.

4. *NLQ2 trình bày:* Năm 2014 em ruột bà tên là Hà Ngọc Ng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cậu ruột tên Trần Văn T, phần đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang. Ông T khởi kiện bà Ng thì bà không có liên quan.

5. *NLQ3 trình bày:* Năm 2014 chị ruột ông tên Hà Ngọc Ng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cậu ruột tên Trần Văn T, phần đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang. Ông T khởi kiện bà Ng thì ông không có liên quan.

6. *NLQ10 trình bày:* Phần đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn T và bà Hà Ngọc Ng tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của chồng bà tên Trần Văn T, đất chưa được cấp giấy, ông T không biết đi làm giấy tờ nên có nhờ ông L và ông Th đi làm thì bị ông L và ông Th chiếm luôn đất, ông T có làm đơn thưa ông L và ông Th đòi lại đất và được Tòa án giải quyết buộc ông L, ông Th trả đất. Năm 2014, ông T đã được UBND thị xã HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất theo ý kiến của ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 23/6/2014 giữa ông T và bà Hà Ngọc Ng và không có yêu độc lập trong vụ án.

7. *NLQ12 khai:* Năm 2015 ông có cất chuồng gà trên phần đất tranh chấp, năm 2018 ông Trần Văn T về ở trên phần đất này thì ông có mua gỗ, thiếc, tol để sửa chuồng gà lại cho ông T ở như hiện nay, nếu Tòa án công nhận đất cho ông T thì ông không có yêu cầu gì, còn công nhận đất cho NLQ5 thì NLQ5 phải hỗ trợ cho ông tiền đã mua gỗ, thiếc, tol là 15.000.000 đồng và ông không có yêu độc lập trong vụ án.

8. *NLQ8 trình bày:* Bà và ông Trần Văn T chung sống với nhau từ năm 2010 nhưng không có đăng ký kết hôn. Từ năm 2010 đến năm 2018 thì bà và ông T thuê nhà trọ để ở, do vào năm 2018 NLQ12 là con rể của ông T có sửa chữa lại chuồng gà cất trên đất thành căn nhà tạm cho ông bà ở cho đến nay. Đất là của riêng ông T. Nay bà yêu cầu giữ lại đất cho ông T sử dụng. Không đồng ý tháo dỡ di dời tài sản trên đất theo yêu cầu của NLQ5.

9. *NLQ1 trình bày tại Công văn số 32/UBND ngày 13/5/2021 như sau:* Ngày 23 tháng 6 năm 2014, NLQ1 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và bà Hà Ngọc Ng theo chứng thực số 165, quyền số I/2014/TP/CC-SCT/HĐGD là đúng quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ5. Buộc ông Trần Văn T, cùng NLQ8 và NLQ9 di dời căn nhà tạm, cột cây, vách thiếc, mái lợp tol ... trả lại diện tích 145,1m², cho NLQ5 (có nêu chi tiết).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ5 hỗ trợ chi phí di dời cho ông Trần Văn T số tiền 20.000.000 đồng; NLQ4 hỗ trợ số tiền 5.000.000 đồng; bà Hà Ngọc Ng hỗ trợ số tiền 5.000.000 đồng.

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

Ngày 14 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Ông T không có ký tên trong hợp đồng CNQSD đất với bà Ng, nên chữ ký là giả mạo. Yêu cầu giám định lại chữ ký. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2014 là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- Nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày: Lý do ông không ở trên đất mà thuê nhà trọ để ở là do ông không có tiền cất nhà; Khi bà Ng bán cho NLQ4 10m ngang thì NLQ4 có rào đất lại, ông có biết nhưng không ngăn cản vì ông nghĩ phần đất đó ông cho đã cho NLQ2 (là chị bà Ng) nên không còn là đất của ông nữa, vì vậy mới không ngăn cản; còn giấy cam kết mượn đất cất nhà là vì ông nghĩ là cất nhà trên đất của NLQ2 nên mới ký giấy, chứ cũng không biết là đất của bà N...Nếu ông sai thì bà Ng NLQ4, NLQ5 tại sao lại hỗ trợ tiền cho ông di dời nhà...; còn đối với đơn yêu cầu giám định là do ông yêu cầu Tòa án giám định, Tòa án có lấy mẫu chữ ký của ông nhưng ông không biết lấy để làm gì...

Người đại diện theo ủy quyền cho rằng kết luận giám định sai 100%, là do ông nhìn và đối chiếu các chữ ký của ông T trong một số văn bản thấy khác nhau.

- NLQ8 không đồng ý dỡ nhà trả đất cho NLQ5.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng CNQSD đất giữa ông T với bà Ng là hợp pháp do không có cơ sở xác định chữ ký là giả. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST, ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Các đương sự được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều

296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Vào ngày 16/6/2014 ông Trần Văn T được UBND thị xã HT (nay là thành phố HT), tỉnh Kiên Giang cấp giấy CNQSD đất số BS 558568. Phần đất có diện tích là 410,5m², tại thửa số 32, tờ bản đồ số 34. Đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 23/6/2014 giữa ông Trần Văn T với bà Hà Ngọc Ng có lập hợp đồng CNQSD đất, có chứng thực của NLQ1. Trong hợp đồng có nêu giá chuyển nhượng là 70.000.000đ và thanh toán bằng tiền mặt (BL 128-130). Đến ngày 21/7/2014 được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Hà Ngọc Ng (BL 445-446); Sau đó bà Ng xin cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận: 01 Giấy số CE 140028 ngày 29/9/2016, thửa 154, tờ bản đồ số 34 có diện tích 145,1m². Ngày 16/01/2017, bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho NLQ4 (BL 53-57), NLQ4 được chỉnh lý biến động trên giấy vào ngày 23/01/2017 (BL 388-390). Đến ngày 12/10/2018, NLQ4 chuyển nhượng lại cho NLQ5 (BL 66-68) và được chỉnh lý biến động cho NLQ5 ngày 22/10/2018 (BL 63a, 389); 01 giấy số CE 140027 ngày 29/9/2016, thửa số 153, tờ bản đồ số 34, có diện tích 265,4m². Bà Ng chuyển nhượng cho NLQ4 ngày 16/11/2016 (BL 439-442) và được chỉnh lý biến động cho NLQ4 vào ngày 14/12/2016 (BL 436); Ngày 12/7/2016 “Bản cam kết cho mượn đất cất nhà”, nội dung bà Ng có cho ông T mượn một phần đất để Nhà nước cất nhà tình nghĩa, có chữ ký của ông T và có xác nhận của Ban lãnh đạo khu phố (BL 52).

Ngoài ra, do ông T có yêu cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giám định chữ ký của Trần Văn T trong hợp đồng CNQSD đất với bà Hà Ngọc Ng. Tại Kết luận giám định số 322/C09B, ngày 10/02/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “*Chữ ký mang tên Trần Văn T dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, đề ngày chứng thực 23/6/2014 (Ký hiệu A) so với chữ ký mang tên Trần Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người ký ra*”.

Ngoài ra, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả thẩm định giá để làm cơ sở xét xử mà không yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định giá lại.

[3] *Xét đơn kháng cáo của ông Trần Văn T thấy rằng:*

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng chữ ký của ông T trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 23/6/2014” là giả mạo, vì cho rằng kết luận giám định chữ ký của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh là sai 100%. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy căn cứ để ông T cho rằng chữ ký giả mạo là từ việc tự phân tích mà không dựa trên cơ sở khoa học nào là không có cơ sở chấp nhận. Trong khi Viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã có kết luận giám định chữ ký là “cùng một người ký ra”. Trong đơn kháng cáo ông T có yêu cầu Viện khoa học hình sự Bộ Công an thu hồi hủy bỏ kết luận giám định của Viện khoa học hình sự là một thủ tục khiếu nại khác,

không thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp phúc thẩm nên không xem xét, giải quyết yêu cầu này.

Đối với yêu cầu giám định lại, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau: Việc giám định lại phải được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết luận giám định lần đầu là không chính xác, có vi phạm pháp luật hoặc trong trường hợp đặc biệt khác... theo quy định tại khoản 5 Điều 102 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, ông T tự đánh giá, phân tích mà không chứng minh được kết luận giám định lần đầu không rõ ràng hoặc bị vi phạm. Hơn nữa, ông T là người lựa chọn và yêu cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giám định chứng cứ (BL 111 – Đơn yêu cầu giám định). Do đó, yêu cầu giám định lại của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà N đã được chỉnh lý biên động sang tên, sau đó thì được cấp đổi giấy mới và cũng đã chuyển nhượng thửa đất, sang tên trên giấy chứng nhận cho nhiều người khác mà hoàn toàn không có tranh chấp. Bản thân ông T từ năm 2014 cũng không còn trực tiếp sử dụng đất, mà theo lời khai của NLQ12 là sửa chữa lại “chuồng gà” thành căn nhà tạm để cho ông T ở. Hơn nữa, vào ngày 12/7/2016 ông T có ký “Bản cam kết cho mượn đất cất nhà”, nội dung bà Ng có cho ông T mượn một phần đất để Nhà nước cất nhà tình nghĩa. Ngoài ra, ông T tự khai biết rõ việc bà Ng đã “bán” 10m ngang đất cho NLQ4 và NLQ5 cũng đã làm hàng rào trên đất, phần còn dư lại là 6m. Như vậy, ông T biết việc bà Ng chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không có ý kiến phản đối. Đối với việc ông T cho rằng từ khi đi lấy giấy chứng nhận thì phía bà Ng, NLQ3, NLQ2 hơn 4 tháng sau vẫn không đưa lại giấy chứng nhận cho ông T, nhưng ông T vẫn không có khiếu nại, cũng như không có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nên không có cơ sở xác định giấy chứng nhận của ông T bị người khác chiếm giữ trái phép. Qua đó, cho thấy ông T đã giao đất cho bà N sử dụng và không còn quyền đối với phần đất này. Mặt khác, những lý do ông T nêu nhằm chứng minh hợp đồng giả mạo đều không dựa trên cơ sở pháp lý nào. Từ đó có căn cứ xác định “Hợp đồng CNQSD đất ngày 23/6/2014” giữa ông Trần Văn T với bà Hà Ngọc Ng được lập có chứng thực của NLQ1 là hợp pháp. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T về việc tuyên hợp đồng vô hiệu.

Đối với các vấn đề khác, các đương sự không kháng cáo nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

[4] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật. Không chấp nhận kháng cáo của ông T; Chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST, ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn T phải nộp số tiền là 592.000 đồng theo hóa đơn số 0000515, ngày 14/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố HT và 2.750.000

đồng theo hóa đơn số 0000232, ngày 02/6/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây (ông T đã nộp xong nên không phải nộp thêm).

[6] *Về án phí dân sự*: Ông Trần Văn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả cho NLQ5 tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003808, ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng: Các điều 121, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự 2005 và Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST, ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đối với bà Hà Ngọc Ng về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được NLQ1 chứng thực ngày 23/6/2014 vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ5 về việc: Buộc ông Trần Văn T cùng vợ là NLQ8, con tên là NLQ9 tháo dỡ, di dời căn nhà tạm, cột cây, vách thiếc, mái lợp tôn (tol) có diện tích mặt tiền 5,1m, chiều ngang mặt hậu 3,25m, chiều dài 8,55m (trong đó, chiều ngang 3,25m, chiều dài 1,45m nằm trong mương thoát nước do Nhà nước quản lý) để giao trả cho NLQ5 phần đất có diện tích 145,1m², thửa số 154, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại khu phố X, phường TC, thành phố HT, tỉnh Kiên Giang. Chi tiết được căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố HT và bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 27/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố HT lập (có biên bản và sơ đồ kèm theo).

3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời cho ông Trần Văn T như sau: NLQ5 hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng; NLQ4 hỗ trợ số tiền 5.000.000 đồng; bà Hà Ngọc Ng hỗ trợ số tiền 5.000.000 đồng.

4. *Về chi phí đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Buộc ông Trần Văn T phải nộp số tiền là 592.000 đồng theo hóa đơn số 0000515, ngày 14/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố HT và 2.750.000

đồng theo hóa đơn số 0000232, ngày 02/6/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây (ông T đã nộp xong nên không phải nộp thêm).

5. *Về án phí dân sự*: Ông Trần Văn T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả cho NLQ5 tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003808, ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HT, tỉnh Kiên Giang.

6. 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. HT;
- THA dân sự TP. HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân