TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án: 488/2024/DS-PT
Ngày 03 - 7 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 554/2023/TLPT-DS ngày 4 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1062/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1900/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Hữu N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: I Tỉnh lộ 7, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1984. Địa chỉ: 8 N, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: 1 P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Bùi Thanh L, sinh năm 1973.

Địa chỉ thường trú: 5 T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tổ 30 ấp H, xã T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị Phương D, sinh năm 1973. Địa chỉ: 8 đường số D, cư xá Đ, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2020). (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan Thanh S, sinh năm 1989.

2/ Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số A B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T: Ông Lưu Tuấn L1, sinh năm 1981. Địa chỉ liên lạc: C3/45A P, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022) (vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

4/ Bà Lê Thị N1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: G N, Tổ H, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Văn Phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1979 – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019) (xin vắng mặt).

7/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1979 – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Hữu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Hữu N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông N quen biết ông Bùi T2 Lụa là nhà tu hành, chuyên khám chữa bệnh y học dân tộc tại phòng khám Y Đường ở huyện C, tỉnh Long An. Mẹ nguyên đơn có đi khám bệnh tại phòng khám P và là phật tử của ông L nên rất tôn trọng và nể nang ông.

Năm 2013, ông Bùi Thanh L có ngỏ lời muốn xây dựng chùa và phòng khám chữa bệnh miễn phí cho người nghèo tại địa phương, trên phần đất mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Vì nể nang ông L và mẹ của nguyên đơn cũng có ý nguyện muốn giúp đỡ ông L có đất để xây dựng chùa và xây phòng khám bệnh cho người nghèo nên ông N và mẹ đồng ý. Ông Bùi Thanh L đề nghị nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất trên với giá 200.000.000 đồng để ông L đứng tên, thuận tiện cho việc

xây dựng chùa và phòng khám bệnh. Ông Bùi Thanh L có cam kết với ông là sẽ bảo quản cây trong vườn, giữ gìn đất không sang nhượng cho bất kì ai khác mà chỉ tiến hành việc xây dựng chùa và phòng khám bệnh trên đất, công trình sẽ hoàn thành vào tết Giáp Ngọ năm 2014.

Thấy việc làm có ý nghĩa nên ngày 14/01/2014, nguyên đơn làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.650,4 m^2 đất thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã A, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03134 ngày 04/11/2013 do UBND huyện C cấp cho nguyên đơn sang cho ông Bùi Thanh L.

Ngày 19/3/2014, ông L nhận đất và đã cho máy ủi san lắp mặt bằng, chặt cây, làm hư hỏng nhiều loại cây cối trên đất.

Đến nay, ông Bùi Thanh L vẫn chưa xây dựng chùa và phòng khám như thỏa thuận. Qua tìm hiểu, nguyên đơn được biết việc ông Bùi Thanh L đã lợi dụng danh nghĩa nhà tu hành, đã có hành vi lừa dối gia đình ông, không xây chùa và phòng khám bệnh mà lén lút sang nhượng phần đất trên cho người khác, không thực hiện đúng như thỏa thuận hai bên đã cam kết. Ông N nhiều lần yêu cầu ông L trả lại phần đất 5.650,4 m^2 trên nhưng ông L cố tình kéo dài, không trả.

Nguyên đơn xác định nguồn gốc đất là do gia đình nguyên đơn để lại cho nguyên đơn, là tài sản riêng của nguyên đơn, không phải tài sản chung vợ chồng. Nguyên đơn có vợ là bà Nguyễn Thị Kim C, không đăng ký kết hôn nhưng thực tế sống chung từ năm 1981 đến năm 1988, có 04 người con chung. Nhà đất này là của nguyên đơn đã có trước khi bà C về sống chung. Hiện nay chỉ có mình nguyên đơn ở tại địa chỉ nhà đất này. Hiện trạng như ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2021 của Tòa án. Nguyên đơn thống nhất với giá trị của tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 040722/CT-TNV ngày 04/07/2022 của Công ty Cổ phần Đ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L ngày 14/01/2014 (công chứng số 000947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng giữa ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S ngày 20/11/2014 (công chứng số 014721, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/11/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1 ngày 23/6/2016 (số công chứng 016750, quyển số 08TP/VPCC/SCC/HĐGD ngày 23/6/2016, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Hủy cập nhật chuyển nhượng QSDĐ tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, ngày 04/11/2013 và Phục hồi, trả lại cho ông Trương Hữu N Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03134, do UBND huyện C cấp ngày 04/11/2013, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2.

Bị đơn ông Bùi Thanh L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2014, Sư bà Nguyễn Thị T3 là mẹ của nguyên đơn Trương Hữu N có đến chỗ của bị đơn chữa bệnh và xin ở lại. Thời gian lưu trú lại bà Nguyễn Thị T3 có tâm sự hoàn cảnh gia đình khó khăn, trong làm ăn nguyên đơn có nợ nần hơn 250 triệu đồng. Biết bị đơn cùng tu hành, bà Nguyễn Thị T3 và ông N gợi ý bán phần đất của gia đình diện tích là 5.650,4 m^2 trên đó có nhà ở, địa chỉ Tỉnh lộ 7 ấp X, xã A, huyện C với giá là 260.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T3 và ông N cho biết nếu đến ngày mà không có tiền trả thì ông N sẽ phải ký sang tên cho người mà ông N vay nợ. Do đó bị đơn đồng ý mua lại, dự tính để cất một am thất trên đất và mở thêm 1 phòng khám Y học cổ truyền để chăm sóc sức khỏe cho bà con. Phần am thất xây xong sẽ hiến cho Sư bà khi công trình hoàn thành.

Sau khi thỏa thuận, ông N đã ký bán phần đất trên cho bị đơn và chuyển quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng ở huyện C. Bị đơn đã đưa tiền cho nguyên đơn để trả hết nợ nần. Sau đó, bị đơn đã thuê xe cơ giới, mua đất để san lấp, cải tạo mặt bằng tổng cộng chi phí là 780.000.000 đồng.

Sau khi giải quyết xong nợ nần, ông N xuất gia đi tu, đắp y Thọ Giới Phương Trượng được 2 tuần thì ông N trở về và không cho bị đơn tiếp tục làm công trình trên phần đất nói trên như thỏa thuận ban đầu.

Theo lời mẹ của ông N nói cho bị đơn biết thì ông N đe dọa bị đơn và khuyên ông đừng xuống thửa đất đó nữa. Sau đó, ông N nhiều lần điện thoại cho bị đơn nói những lời không tế nhị và yêu cầu bị đơn ký bán lại đất cho người khác theo chỉ định của ông N, người mua lại và giá cả cũng do ông N chỉ định. Vì thấy ông N đã tráo trở lại hung hăng, sau khi hỏi ý kiến thì bị đơn và Sư bà bà Nguyễn Thị T3 cũng đồng ý theo yêu cầu của ông N với điều kiện ông N phải hoàn trả lại số tiền bị đơn đã đầu tư. Ông N đồng ý trả số tiền 780.000.000 đồng cho bị đơn sau khi ông ký sang tên cho người mà ông N chỉ định.

Sau đó, ông N đưa người mua và công chứng viên đến địa chỉ số E ấp H, xã T, huyện C để bị đơn ký chuyển nhượng cho người mà ông N chỉ định. Bị đơn đã nhận lại số tiền là 780.000.000 đồng mà ông đã chi ra với sự chứng kiến của Sư bà và nhiều người, số tiền còn lại ông N cùng người mua đất tự thanh toán. Sự việc này đã giải quyết xong từ 6 đến 7 năm nay nhưng ông N lại kiện đến Tòa án. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại "Đơn yêu cầu" ngày 16/6/2023 và tại phiên tòa, Bị đơn có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Đăng ký đất đai Thành phố H và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Phan Thanh T1 trình bày:

Ông Trương Hữu N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, ngày 04/11/2013 với diện tích 5.650,4 m² thuộc thửa

264, tờ bản đồ số 60 (tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã A, huyện C. Với nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất số 2410/QSDĐ do Ủy ban nhân dân cấp ngày 23/11/1998.

Năm 2014, ông Trương Hữu N chuyển mục đích sử dụng đất thành đất trồng cây lâu năm diện tích 5.110,5 m², theo Quyết định số 85QĐ – UBND ngày 02/01/2014 của UBND huyện C, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động trang 3 ngày 13/01/2014.

Cùng thời điểm năm 2014, ông Trương Hữu N chuyển mục đích sử dụng đất thành đất trồng cây hàng năm khác diện tích 539,9 m², được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động trang 4 ngày 08/05/2014, theo hồ sơ số 9482 ngày 08/4/2014.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, ông Trương Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Giấy chứng nhận trên cho ông Bùi Thanh L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 14/01/2014. Được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động trang 4 ngày 12/7/2014 sang tên cho ông Bùi Thanh L, theo hồ sơ số 18460.

Đến tháng 11 năm 2014, ông Bùi Thanh L chuyển nhượng phần đất này cho ông Phan Thanh S, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014721, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 20/11/2014. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động tại trang 4 ngày 27/11/2014 sang tên cho ông Phan Thanh S, theo hồ sơ số 003482.CN.001.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trương Hữu N và những phần cập nhật biến động trên trang 3 và trang 4 tại Giấy chứng nhận này đều đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N2 trình bày và có đơn yêu cầu độc lập ngày 20/08/2019:

Liên quan đến quyền chuyển nhượng giữa bà N2 và ông D1: Ông D1 được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý đất, ông D1 có thế chấp giấy sử dụng đất cho ngân hàng. Bà N2 và ông D1 có ra phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thông tin nên quyền sử dụng đất bà N2 đang đứng tên giấy chứng nhận là hợp pháp.

Yêu cầu của ông Nguyễn Hữu N3 đề nghị Tòa án hủy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có giấy chứng nhận đất quyền sử dụng đất của bà N2 là không đúng. Vì bà N2 được biết trước đây ông N3 chuyển nhượng cho ông L là có hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Từ ông L và ông S cũng bằng hợp đồng công chứng. Ông S qua ông D1 và từ ông D1 sang bà cũng bằng hợp đồng công chứng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận cập nhật biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Bà N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N3.

Ngày 20/08/2019, bà Nguyễn Thị N2 có yêu cầu độc lập như sau:

Ngày 11/3/2018, bà có lập hợp đồng đặt cọc cho ông Nguyễn Thanh D1 để mua thửa đất số 264 tờ bản đồ số 60 diện tích 5.650,4 m^2 (có 300 m^2 đất ở) khu đất tọa lạc tại xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04551 ngày 10/9/2016. Tổng số tiền mua bán là 5.400.000.000 đồng, thủ tục giấy tờ đăng bộ sang tên, tiền thuế và lệ phí công chứng do bên bán chịu.

Trước khi mua đất, bà có tìm hiểu quy hoạch sử dụng đất, cơ sở pháp lý, nếu đất tranh chấp thì không thể thế chấp ngân hàng và đất tranh chấp thì cơ quan nhà nước sẽ không cho đăng bộ sang tên. Trong quá trình mua đất bà có đến xem hiện trạng đất, được biết trên đất có căn nhà cấp 4 đã cũ và khóa cửa thường xuyên. Hiện trạng đến nay vẫn không thay đổi.

Ngày 11/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện C cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên của bà Nguyễn Thị N2.

Việc ông Trương Hữu N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan công chứng ký xác lập hợp đồng và được cơ quan nhà nước quản lý đất đai cho đăng bộ sang tên người khác trong một thời gian dài. Ông Trương Hữu N không có đơn thư khiếu nại hay khởi kiện hành vi của ông Bùi Thanh L khi ông L chuyển nhượng cho người khác (từ lúc ông N chuyển nhượng cho ông L vào ngày 14/01/2014 cho đến thời điểm khởi kiện ông Lụa là 22/6/2018 tức 4 năm 5 tháng).

Khi ông Nguyễn Thanh D1 nhận chuyển nhượng, ông D1 đã tiến hành đo vẽ lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng 300 m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp đổi ngày 10/9/2016. Ông Nguyễn Thanh D1 đã thế chấp quyền sử dụng đất này tại ngân hàng H cho đến khi chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N2.

Bà Nguyễn Thị N2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thanh D1 là công khai ngay tình, có công chứng hợp pháp và được cơ quan nhà nước công nhận cho đăng bộ sang tên theo đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và ông Bùi Thanh L bà không liên quan nhưng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Bà Nguyễn Thị N2 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Yêu cầu nguyên đơn ông Trương Hữu N giao trả diện tích đất 5.650,4 m^2 thửa số 264, tờ bản đồ số 60, toạ lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CĐ 497221, số vào sổ cấp GCN: CS 04551 ngày 10/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp, cho bà Nguyễn Thị N2.

Thống nhất với giá trị thẩm định giá của nhà đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 040722/CT-TNV ngày 04/07/2022 của Công ty Cổ phần Đ.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T, ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 và người đại diện đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai và yêu cầu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1062/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 165, 228, 184, 185, điểm e và g khoản 1 Điều 217, Điều 218, 219, khoản 1 Điều 244 và Điều 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 149, khoản 3 Điều 150, Điều 154, 429, Điều 500, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc Yêu cầu Tòa án tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L ngày 14/01/2014 (công chứng số 000947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên đơn không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng giữa ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S ngày 20/11/2014 (công chứng số 014721, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/11/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1 ngày 23/6/2016 (số công chứng 016750, quyển số 08TP/VPCC/SCC/HĐGD ngày 23/6/2016, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy cập nhật chuyển nhượng QSDĐ tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, ngày 04/11/2013 và Phục hồi, trả lại cho ông Trương Hữu N Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03134, do UBND huyện C cấp ngày 04/11/2013.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N2: Buộc ông Trương Hữu N giao lại diện tích đất 5.650,40 m^2 thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 60, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CĐ 497221, số vào sổ cấp GCN: CS 04551 ngày 10/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp, cho bà Nguyễn Thị N2.

Ông Trương Hữu N giao đất đồng thời giao nhà và cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị N2, theo như Chứng thư thẩm định giá số 040722/CT-TNV ngày 04/07/2022 của Công ty cổ phần Đ. Bà Nguyễn Thị N2 phải thanh toán cho ông Trương Hữu N giá trị căn nhà và cây trồng trên đất là 228.227.800 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Ngày 3/7/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

[1] Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hữu N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bởi các lý do sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/01/2014 giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L là hợp đồng bị vô hiệu.

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thành L2 có dấu hiệu lừa dối.

- Ông L2 có hành vi gian dối, nhằm mục đích vụ lợi, cố ý đưa ra những thông tin, dự định sẽ xây chùa, phòng khám chữa bệnh cho mẹ ông N cùng quản lý, khiến ông N tin đó là sự thật và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thấp hơn nhiều với giá trị thực tế.

Theo khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/01/2014 giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L, ông L cam đoan chuyển mục đích sử dụng đất trước khi đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất lúc này là đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hằng năm tuy nhiên ông L không làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin giấy phép xây dựng chùa tại cơ quan chức năng có thẩm quyền như đã hứa với ông N. Điều này cho thấy, ông L không có ý định xây dựng chùa và phòng khám chữa bệnh, mà chỉ lừa dối ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông L nhanh chóng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Thứ 2, Hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông N và ông Lụa là Hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu cho thỏa thuận giữa ông N và ông Lụa l: Ông L trả 200 triệu đồng cho Ông N4 để chuộc sổ về cho ông N, rồi sau đó ông N sang tên cho ông L để ông L làm thủ tục vay tiền, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thuận tiện cho việc xây dựng chùa, phòng khám chữa bệnh.

Thứ 3, giá chuyển nhượng của hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế:

Theo quy định tại khoản 3, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005 (điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015) quy định giá chuyển nhượng là một trong những nội dung chủ yếu của hợp đồng. Việc ông N và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 200 triệu đồng trong khi giá trị thực tế theo thị trường lúc đó là

khoảng 3 tỷ đồng; Nếu theo giá nhà nước, căn cứ theo Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H về ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì giá đất nông nghiệp tại khu vực II thuộc địa bàn các huyện H, huyện B, huyện N, huyện C thời điểm năm 2013 có giá là 130.000 đồng/m^2. Đất tranh chấp có diện tích 5.650,4 m^2 có giá là 734.500.000 đồng. Như vậy giá mua bán giữa ông N và ông L còn thấp hơn cả giá của nhà nước, nên không thể có việc mua bán thật giữa hai bên.

2. Đối với các hợp đồng liên quan đến đất đang tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh S cùng vợ là bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh D1 cùng vợ là bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 đều là hợp đồng bị vô hiệu do giả tạo, do trái pháp luật và không ngay tình, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, các giao dịch chuyển nhượng trên chỉ thực hiện về mặt hình thức là ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng chứ không có việc chuyển nhượng thật, vì vậy tất cả các lần chuyển nhượng đều không có việc bàn giao đất giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với mảnh đất đang tranh chấp tại địa chỉ: I Tỉnh lộ 7, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ghi nhận: Trên đất tranh chấp có 01 căn nhà tường gạch, mái tôn. Căn nhà có bề ngang khoảng 8m, dài khoảng 21m, theo ông N căn nhà này ông xây từ năm 2000. Hiện trên đất có 11 cây sao, 01 cây vú sữa, 16 cây mít, 02 cây dừa, 20 cây tràm do ông N trồng từ năm 1996. Tại ngôi nhà trên đất hiện nay có một mình ông N sinh sống, quản lý và sử dụng.

Thứ hai, các giao dịch chuyển nhượng trên đều có sự bất thường về giá trị chuyển nhượng:

- Ngày 20/11/2014, ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T ký hợp đồng chuyển nhượng, với giá trị chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng. Giá trị thực tế vào thời điểm đó khoảng hơn 3 tỷ đồng.

Ngày 23/6/2016, ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T và ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 ký hợp đồng chuyển nhượng, với giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng này thấp hơn cả giá mà ông S nhận chuyển nhượng từ ông L.

- Ngày 11/4/2018, ông Bùi Thanh D2, bà Lê Thị N1 và bà Nguyễn Thị N2 ký hợp đồng chuyển nhượng, với giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng này thấp hơn giá mà ông D2 nhận chuyển nhượng từ ông S. Giá chuyển nhượng này cũng thấp hơn rất nhiều so với giá thị thường tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm đó, giá trị của mảnh đất trên khoảng 30 tỷ đồng.

Bà N2 khai rằng nhận chuyển nhượng mảnh đất trên từ ông D2 với giá 5.400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng với giá thấp hơn thực tế như vậy cũng không loại trừ khả năng trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và trốn tránh nghĩa

vụ với người thứ 3, nên đây là giao dịch không ngay tình.

Thứ ba, các hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: *"Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự vô hiệu"*.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông D2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2 và bà N2. Tất cả những hợp đồng này đều là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và trốn tránh nghĩa vụ đối với ông N. Các bên cũng cố ý chuyển nhượng qua nhiều người để làm vụ việc trở nên phức tạp, rắc rối, khó truy xét.

Thứ tư, khi thực hiện các giao dịch trên các bên biết và/hoặc buộc phải biết mảnh đất đó đang có tranh chấp, bởi:

Trên mảnh đất đó có một căn nhà, có chủ nhà là ông Trương Hữu N vẫn ở đó từ trước cho đến nay. Trên đất còn có các tài sản như cây cây ăn quả và các cây trồng khác. Ông N cũng là người đang quản lý và sử dụng mảnh đất này.

Tháng 6/2017 ông D2 có nộp đơn xin giải quyết tranh chấp dân sự giữa ông và ông N về việc ông yêu cầu ông N di dời nhà ở trên thửa đất mà ông đã mua từ ông S. Câu hỏi đặt ra là: Ông D2 nhận chuyển nhượng đất từ ông S, tại sao ông D2 ko yêu cầu ông S bàn giao đất, mà lại yêu cầu ông Nghĩa là chủ đất cũ bàn giao.

+ Trường hợp chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh D1 qua bà Nguyễn Thị N2 vào ngày 11/04/2018, việc biết và/hoặc buộc phải biết đất đang có tranh chấp thể hiện rõ nhất. Bởi việc chuyển nhượng này được thực hiện vào thời điểm đã có tranh chấp xảy ra giữa ông Nguyễn Thanh D1 và ông Trương Hữu N tại UBND xã A vào tháng 6/2017 và việc tranh chấp mảnh đất trên cũng đã được nguyên đơn là ông Trương Hữu N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/04/2018. Trong khi chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án mà ông D1 vẫn chuyển nhượng cho bà N2 là không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình.

Trong trường hợp này bà N2 nếu là người đi mua thật thì buộc phải tìm hiểu, phải biết và/hoặc buộc phải biết mảnh đất này đang có tranh chấp giữa ông N với ông L (hoặc ông D1), nhưng bà vẫn cố tình nhận chuyển nhượng từ ông D1. Bà khai là có đến xem đất, thấy có một căn nhà khóa cửa (Nhà khóa cửa là nhà phải có người ở), tại sao bà không tìm hiểu xem ai là người hiện đang ở tại căn nhà đó, và tại sao khi nhận chuyển nhượng xong bà không yêu cầu ông D1 bàn giao đất cho bà, mà lại yêu cầu ông N.

Tại điểm a, Khoản 1, Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/04/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1 cùng vợ là bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 thì bên chuyển nhượng là ông D1 có cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng *"Thửa đất không có tranh chấp"*.

Tuy nhiên, trước đó vào tháng 6/2017 chính ông D1 đã có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông và ông N tại UBND xã A. Cả hai lần hòa giải tại xã, ông

D1 và ông N đều không đi đến được thống nhất chung.

Theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: *b. Đất không có tranh chấp"*.

Như vậy, ông D1 đã chuyển nhượng đất cho bà N2 trong khi đất đang có tranh chấp và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp đó là không thật thà và có hành vi che giấu, lừa dối để trốn tránh nghĩa, để che đậy cho một hành vi khác hoặc có mục đích khác. Bên cạnh đó, bà N2 là người mua đất mà không tìm hiểu về tình trạng pháp lý của mảnh đất, nên bà N2 cũng không phải là người mua ngay tình.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N2 trình bày như sau:

+ Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N và ông L:

-Hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 14/01/2014 giữa ông N, ông L có công chứng chứng thực, hợp đồng bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự (các Điều 117, 123, 502 Bộ luật dân sự và Điều 167, 188 Luật đất đai), đảm bảo về nội dung, chủ thể, mục đích, hình thức giao dịch.

-Việc ông N cho rằng giữa ông N với ông L có thỏa thuận về việc ông L chuyển nhượng đất phải xây dựng phòng khám chữa bệnh không được chuyển nhượng cho người khác; ông L gian dối trong việc chuyển nhượng thì trong toàn bộ nội dung của hợp đồng ký 14/1/2014 hoàn toàn không có qui định nội dung xây dựng phòng khám chữa bệnh, không được chuyển nhượng lại cho người khác.

+ Về giá chuyển nhượng giữa ông N với ông L:

- Tại thời điểm ông N chuyển nhượng cho ông L thì chính ông N đã khai xác định tại thời điểm này ông N đã đem sổ đất đi cầm cố cho người khác, mắc nợ 200.000.000 đồng, nếu không trả được sẽ bị người ta lấy đất nên việc giữa hai bên ký chuyển nhượng trên hợp đồng với giá 200.000.000 đồng (thực tế ông L khai nhận chuyển nhượng của ông N với giá 260.000.000 đồng) là phù hợp với giá trị miếng đất khi đó chính ông N đem cầm cố vay mượn, phù hợp với tình huống của ông N khi đó là không trả được 200 triệu đồng thì mất đất, đó là sự tự nguyện của ông N, không có bất kỳ chứng cứ nào bị lừa dối, giả tạo

- Bàn giao tài sản: Tài sản trên đất trên giấy tờ ghi là đất trống, thực tế có căn nhà cấp 4 cũ nát, xây dựng không phép, hai bên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất trống là đúng với hiện trạng (sau này cũng là phù hợp với việc bà N2 mua cũng là đất trống) và chính ông N đã bàn giao đất cho ông L để ông L tiến hành san ủi đất, cây.

-Ngày 14/1/2014 ông N và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng,ông L đã bàn giao tài sản cho ông N, nên ngày 19/3/2014 ông đã biết việc ông L cho thuê xe máy

ủi san lấp cải tạo mặt bằng, chặt cây... ngày 07/4/2018 ông N mới có đơn khởi kiện (tòa thụ lý 22/6/2018). Trước đó, chính ông N đã có đơn tố cáo hình sự ông L đến cơ quan cảnh sát Điều tra Công an Thành phố H về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đã có phiếu hướng dẫn số 1241/HD-PC45 ngày 28/8/2017 trả lời rõ: Là giao dịch dân sự, ông có thể khởi kiện tại tòa án để được bảo vệ quyền lợi của mình.

Vì thế ông N khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo qui định tại điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N2:

Ông Nguyễn Thanh D1 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 497221 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 10/9/2016 DT 5.650,4 m^2, trong đó đất ở là 300m^2; còn lại là đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm.

Ông D1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N2, lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ngày 11/4/2018 và được điều chỉnh sang tên thuộc sở hữu của bà N2 ngày 11/5/2018.

Trước khi nhận chuyển nhượng đã tìm hiểu rõ: Quyền sử dụng đất (QSDĐ) này đứng tên ông D1 từ năm 2016, do ông D1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác (ông S, bà T).

Khi nhận chuyển nhượng và đứng tên mình, ông D1 đã quản lý đất và đã chuyển mục đích sử dụng lên một phần đất thổ cư 300m^2, một phần đất trồng cây lâu năm... Ông cũng đã thế chấp QSDĐ này vay tiền Ngân hàng. Đương nhiên khi chuyển mục đích và khi thế chấp vay ngân hàng đều có sự thẩm định tại chỗ của cơ quan chức năng, nhưng không có bất cứ sự tranh chấp nào cho nên ông D1 mới thực hiện được việc chuyển đổi mục đích và vay ngân hàng.

Khi chuyển nhượng cho bà N2 thì ông D1 đã giải chấp xong và thực hiện việc chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật, được công chứng tại Văn phòng công chứng ngày 11/4/2018, sau đó đã điều chỉnh cập nhất sang tên chủ sử dụng mới là bà N2 ngày 11/5/2018; Ông D1 đã dẫn bà N2 đến khu đất để giao nhận thực tế. Giao kết chuyển nhượng chỉ là QSDĐ, không có tài sản trên đất, kiểm tra trên trên giấy tờ cũng chỉ thấy có QSDĐ không ghi nhận bất cứ tài sản nào. Khi xem đất và khi ông D1 giao nhận thực tế, thấy có nhà cấp 4 xuống cấp, không có giá trị và không thấy ai ở. Ông D1 nói rằng nhà không còn giá trị nên không tính. Bà N2 không thấy có người nào ở, không có bất kỳ tranh chấp nào vào thời điểm chuyển nhượng. Sau khi mua bán xong, QSDĐ đã đứng tên bà N2, sau đó bà đến san lấp và làm hàng rào lại đất thì mới bị ông L ngăn cản, phát sinh tranh chấp. Bà N2 hỏi thì ông D1 cho biết ông N lợi dụng việc quản lý lỏng lẻo của ông D1 nên đã tự ý vào chiếm dụng căn nhà để sử dụng.

Mặc dù trên Hợp đồng chuyển nhượng đất ông D1 và bà N2 ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, tuy nhiên giá trị thực tế là mua thực tế là 5,4 tỷ đồng.

Theo quy định của pháp luật thì nếu hai bên chuyển nhượng QSDĐ mà giá chuyển nhượng thấp hơn giá đất mà nhà nước qui định thì cơ quan chức năng phải tính bằng giá nhà nước; còn nếu chuyển nhượng cao hơn giá nhà nước qui định thì tính theo giá thực tế khi hai bên chuyển nhượng. Bà N2, ông D1 có ghi thấp hơn thực

tế, sẽ được cơ quan thuế xem xét bổ sung; Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là hai bên ký kết hợp đồng không khiếu nại về vấn đề này nên không phải là căn cứ để xem xét lại Hợpchuyển nhượng có tự nguyện hay không, có che dấu đối với nhau hay không để làm căn cứ huỷ Hợpchuyển nhượng. Ông N không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong Hợpchuyển nhượng giữa ông D1 bà N2, nên không có quyền đòi huỷ Hợpchuyển nhượng này.

+ Đối với tài sản là căn nhà cấp 4 trên đất:

Như trên đã trình bày về quá trình nhận chuyển nhượng QSDDD từ ông D1, bà N2 thấy trên GCNQSDĐ không ghi nhận bất cứ tài sản nào; khi đi đến xem đất, thấy có nhà cấp 4 cũ nát, lúc đến không có bất cứ ai ở đó. Ông D1 nói nhà không có Giấy CNQSH, đã cũ nát, nên không giá trị, không tính. Vì vậy nên Hợpchuyển nhượng không ghi nhận chuyển nhượng nhà này. Bà N2 không quan tâm nhà này. Thực tế theo qui chuẩn Việt Nam do Bộ X ban hành "*Qui chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị"* thì nhà cấp IV niên hạn sử dụng dưới 20 năm. Cho nên theo lời khai ông N cho rằng cất nhà này năm 2000, thì đến nay đã hết niên hạn sử dụng; tuy nhiên nay Toà sơ thẩm xác định nhà của ông N, giá trị nhà 288 triệu thì bà N2 cũng đồng ý trả lại giá trị này cho ông N.

+ Đối với ý kiến bên ông N cho rằng việc chuyển nhượng giữa ông D1 và bà N2 khi đang có tranh chấp nên vô hiệu là không có căn cứ:

Theo tài liệu trong hồ sơ thì ngày 9/6/2017 ông D1 yêu cầu UBND xã A, huyện C giải quyết buộc ông N ra khỏi nhà trên đất ông đã mua, ông hỗ trợ 70.000.000 đồng, ông N không đồng ý. Cho nên ông D1 không yêu cầu, không khởi kiện. Ông N cũng không khởi kiện thời điểm này. Cho nên: Khoảng thời gian này coi như không có tranh chấp. Ngày 11/4/2018 ông D1 chuyển nhượng cho bà N2 tại Văn phòng C; Ngày 11/5/2018 sang tên bà N2. Việc chuyển nhượng diễn ra bình thường, không có quyết định nào ngăn chặn chuyển dịch. Đến ngày 22/6/2018 đơn kiện của ông N mới được toà án thụ lý. Cho nên không thể cho rằng việc nhận chuyển nhượng của bà N2 là khi đang có tranh chấp.

Hơn nữa như tất cả các căn cứ trên thì trong mọi trường hợp, bà N2 vẫn là người mua bán ngay tình, đúng pháp luật, cần được bảo vệ quyền lợi như án sơ thẩm là phù hợp, đúng pháp luật.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 đã có hiệu lực. Việc thực hiện hợp đồng của hai bên đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong cho bên chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông N kháng cáo nhưng không cung cấp thêm

được tài liệu, chứng cứ nào mới, cũng như không chứng minh được điều kiện giao đất để xây dựng chùa và phòngchữa bệnh miễn phí cho người nghèo tại địa phương. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trương Hữu N đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên hợp lệ nên hợp lệ.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự:

Nguyên đơn và bị đơn không có mặt nhưng đều có người đại diện theo ủy quyền. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phan Thanh S, Huỳnh Thị Thu T, Nguyễn Thanh D1, Lê Thị N1 được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có đơn đề nghị vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lừa dối nên yêu cầu Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S; giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1; giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 và Hủy cập nhật chuyển nhượng QSDĐ tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, ngày 04/11/2013 và Phục hồi, trả lại cho ông Trương Hữu N Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03134, do UBND huyện C cấp ngày 04/11/2013 là đối tượng khởi kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án sơ thẩm xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015 là đúng quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Quyền sử dụng diện tích 5.650,4 m^2 đất thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã A, huyện C có nguồn gốc là của ông Trương Hữu N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số: CH 03134 ngày 04/11/2013 do UBND huyện C cấp.

Ngày 14/01/2014, ông Trương Hữu N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Thanh L, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/01/2014, công chứng tại Văn phòng C – Thành phố Hồ Chí Minh với giá 200.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện nghĩa vụ thuế và quyền

sử dụng đất đã được cập nhật sang tên cho bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thanh L vào ngày 12/7/2014. Đến ngày 20/11/2014 ông Trương Hữu N chuyển nhượng cho ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với giá 1.650.000.000 đồng; Ngày 23/6/2016 Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với giá 800.000.000 đồng và ngày 11/4/2018 ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N2 với giá trên hợp đồng là 100.000.000 đồng.

[2.2] Ông N cho rằng ông Bùi Thanh L đã lừa dối, vi phạm lời hứa không sử dụng đất để xây chùa và làm phòng khám chữa bệnh mà chuyển nhượng cho người khác nên khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Tuy nhiên xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng ngày 14/01/2014 giữa ông N và ông L hết thời hiệu nên đình chỉ giải quyết vụ án. Các hợp đồng còn lại đều có công chứng, đã được đăng ký vào sổ địa chính. Các chủ thể tham gia ký hợp đồng đều đã được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thực hiện hợp đồng của các bên đã hoàn thành, nguyên đơn không là chủ thể tham gia ký hợp đồng nên không có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu N.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông N và người đại diện theo ủy quyền trình bày, ông N quen biết ông Bùi T2 Lụa là nhà tu hành, chuyên khám chữa bệnh y học dân tộc tại phòng khám Y Đường ở huyện C, tỉnh Long An. Mẹ nguyên đơn có đi khám bệnh tại phòng khám P và là phật tử của ông L nên rất tôn trọng và nể nang ông.

Năm 2014, ông Bùi Thanh L có ngỏ lời muốn xây dựng chùa và phòng khám chữa bệnh miễn phí cho người nghèo tại địa phương trên phần đất mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Vì nể nang ông L và mẹ của nguyên đơn cũng có ý nguyện muốn giúp đỡ ông L có đất để xây dựng chùa và xây phòng khám bệnh cho người nghèo nên ông N và mẹ ông đồng ý. Ông Bùi Thanh L đề nghị nguyên đơn chuyển quyền sử dụng đất trên với giá 200.000.000 đồng để ông L đứng tên, thuận tiện cho việc xây dựng chùa và phòng khám bệnh. Ông Bùi Thanh L có cam kết với ông là sẽ bảo quản cây trong vườn, giữ gìn đất không sang nhượng cho bất kì ai khác mà chỉ tiến hành việc xây dựng chùa và phòng khám bệnh trên đất, dự kiến công trình sẽ hoàn thành vào tết Giáp Ngọ năm 2014.

Theo trình bày của ông Bùi Thanh L thì vào khoảng giữa năm 2014, Sư bà Nguyễn Thị T3 là mẹ của nguyên đơn có đến chỗ của bị đơn chữa bệnh và xin ở lại. Thời gian lưu trú lại bà Nguyễn Thị T3 có tâm sự hoàn cảnh gia đình khó khăn, trong làm ăn nguyên đơn có nợ nần hơn 250 triệu đồng. Biết bị đơn cùng tu hành, bà Nguyễn Thị T3 và ông N gợi ý bán phần đất của gia đình diện tích là 5.650,4 m^2 trên đó có nhà ở, địa chỉ Tỉnh lộ 7 ấp X, xã A, huyện C với giá là 260.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T3 và ông N cho biết nếu đến ngày mà không có tiền trả thì ông N sẽ phải ký sang tên cho người mà ông N vay nợ. Do đó bị đơn đồng ý mua lại, dự tính để cất một am thất trên đất và mở thêm 1 phòng khám Y học cổ truyền để chăm sóc

sức khỏe cho bà con. Phần am thất xây xong sẽ hiến cho Sư bà khi công trình hoàn thành.

Sau khi thỏa thuận, ông N đã ký bán phần đất trên cho bị đơn và chuyển quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng ở huyện C. Bị đơn đã đưa tiền cho nguyên đơn để trả hết nợ nần. Sau đó, đã thuê xe cơ giới, mua đất để san lấp, cải tạo mặt bằng với tổng cộng chi phí là 780.000.000 đồng.

Tuy nhiên sau đó, ông N nhiều lần điện thoại cho bị đơn nói những lời không tế nhị và yêu cầu bị đơn ký bán lại đất cho người khác theo chỉ định của ông N, người mua lại và giá cả cũng do ông N chỉ định.

Như vậy các bên đương sự thừa nhận có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 14/01/2014.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/01/2014, công chứng tại Văn phòng C – Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản, có công chứng nên phù hợp về hình thức theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên xét thấy mặc dù về nội dung của Hợp đồng không có quy định nào cam kết về điều kiện giao kết của hợp đồng, nhưng lời trình bày của ông Bùi Hữu N5 về ý chí thỏa thuận khi ông Bùi Thanh L có cam kết là sẽ bảo quản cây trong vườn, giữ gìn đất không sang nhượng cho bất kì ai khác mà chỉ tiến hành việc xây dựng chùa và phòng khám bệnh trên đất, là có cơ sở bởi các căn cứ sau đây:

[3.2.1] Diện tích 5.650,4 m^2 đất thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại xã A, huyện C có vị trí tiếp giáp đường Tỉnh lộ 7 đây là vị trí có khả năng sinh lợi vì thế giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng là giá đất thấp hơn thực tế vào thời điểm chuyển nhượng.

Theo quy định tại khoản 3, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015) quy định giá chuyển nhượng là một trong những nội dung chủ yếu của hợp đồng. Việc ông N5 và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng trong khi giá trị thực tế theo thị trường lúc đó như trình bày của ông Nghĩa l1 khoảng 3 tỷ đồng; Nếu theo giá nhà nước, căn cứ theo Quyết định số 60/2013/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì giá đất nông nghiệp tại khu vực II thuộc địa bàn các huyện H, huyện B, huyện N, huyện C thời điểm năm 2013 có giá là 130.000 đồng/m^2, đất tranh chấp với diện tích 5.650,4 m^2 có giá là 734.500.000 đồng. Vì vậy lời trình bày của ông N5 về việc ông N5 ký chuyển nhượng cho ông L chỉ là hình thức vì ông L cam kết xây dựng chùa và phòng khám chữa bệnh, quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N5. Chính vì vậy trong hợp đồng không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà. Xét thấy lời trình bày về thỏa thuận này mặc dù không được lập thành văn bản cụ thể, nhưng có cơ sở tin cậy. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với chính thỏa thuận tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ- CNQSDĐ ngày 14/01/2014 giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L. Theo thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên thì ông L cam kết chuyển mục đích sử dụng

đất trước khi đăng ký quyền sử dụng đất vì xây dựng chùa, am, miếu phải được xây dựng trên đất đã được công nhận là đất tôn giáo, tâm linh. Đồng thời cũng phù hợp với Biên bản đối chất ngày 08/9/2022 khi ông Bùi Thanh L gián tiếp thừa nhận khi có "tâm niệm" xây dựng chùa, am thất và chính lời trình bày của ông Bùi Thanh L đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu N đó là *"dự tính để cất một am thất trên đất và mở thêm 1 phòng khám Y học cổ truyền để chăm sóc sức khỏe cho bà con. Phần am thất xây xong sẽ hiến cho Sư bà khi công trình hoàn thành*".

Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000947/HĐ-CNQSDĐ ngày 14/01/2014, công chứng tại Văn phòng C – Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L là hợp đồng giả tạo, che giấu giao dịch dân sự khác là để ông Bùi Thanh L đứng tên nhằm thuận tiện trong việc xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng chùa, am và phòng khám bệnh. Do đó không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện như Tòa sơ thẩm nhận định.

Do đó cho đến thời điểm ông Bùi Thanh L chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.650,4 m^2 đất cho ông Phan Thanh S thì mục đích giao kết hợp đồng ngày 14/01/2014 giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L không đạt được. Đồng thời trên diện tích 5.650,4 m^2 đất nêu trên còn có một căn nhà được ông N xây dựng từ năm 2000 với kích thước 8m x 21m và diện tích sử dụng là 170,8 m^2 có trị giá theo Chứng thư thẩm định giá là 155.428.000 đồng.

Xét thấy, mặc dù căn nhà nêu trên chưa được công nhận quyền sử hữu nhưng được xây dựng trước khi ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng đã có ngôi nhà tồn tại trên đất; Ngôi nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Tuy nhiên, trong giao dịch này, các bên chỉ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến ngôi nhà, dẫn đến hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 và Khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

[3.2.2] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh L với ông Phan Thanh S; giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1; giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Bùi Thanh L cho rằng, sau khi ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đã trở mặt, nhiều lần điện thoại cho bị đơn nói những lời không tế nhị và yêu cầu bị đơn ký bán lại đất cho người khác theo chỉ định của ông N, người mua lại và giá cả cũng do ông N chỉ định. Do đó ông L phải thực hiện và Hợp đồng được công chứng viên đến địa chỉ của ông L tại số E ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tuy nhiên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014721 ngày 20/11/2014 giữa ông L và ông S thì hợp đồng này được ký tại Văn phòng C, địa chỉ số A đường H T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N cũng không thừa nhận, không biết ông S và khi ông L ký chuyển nhượng cho ông S thì ông N hoàn toàn không biết. Ông S sau khi nhận chuyển nhượng cũng không nhận đất. Giá ông S nhận chuyển nhượng ngày 20/11/2014 là 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 23/6/2016 ông S, bà T lại chuyển nhượng cho ông D1 chỉ với giá 800.000.000 đồng, thấp hơn giá ông S

nhận chuyển nhượng. Ngày 09/6/2017 và ngày 28/6/2017 giữa ông D1 và ông N đã có tranh chấp và được UBND xã A hòa giải nhưng không thành nên ngày 07/4/2018 ông N đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên ngày 11/4/2018 ông D1 và bà N2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/04/2018.

[3.2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/04/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1 cùng vợ là bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù ông Trương Hữu N ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Bùi Thanh L, tuy nhiên vẫn quản lý và sử dụng. Trên đất còn có các tài sản như cây cây ăn quả và các cây trồng khác. Ông N cũng là người đang quản lý và sử dụng mảnh đất này.

Căn cứ vào Văn bản số 2265/CNCC ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, Chi nhánh huyện C cung cấp cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì có căn cứ xác định:

Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ thì ngày 07/7/2016 ông D1 có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 11 tháng 7 năm 2016 Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện C có Biên bản kiểm tra thực địa phần đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất nhưng về vị trí, ranh giới lại xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí 199/PH/2016 do Công ty TNHH T4 lập ngày 28/6/2016 xác định hiện trạng là đất trống là không đúng thực tế, không có cơ sở thực hiện việc kiểm tra thực địa.

Theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/04/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1 cùng vợ là bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 thì bên chuyển nhượng là ông D1 có cam đoan tại thời điểm giao kết hợp đồng *"Thửa đất không có tranh chấp"*. Tuy nhiên tháng 6/2017 ông D1 có nộp đơn xin giải quyết tranh chấp dân sự giữa ông và ông N về việc ông yêu cầu ông N di dời nhà ở trên thửa đất mà ông đã mua từ ông S. Như vậy trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N2 thì ông D1 hoàn toàn biết thửa đất đang có tranh chấp.

Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: *b. Đất không có tranh chấp"*.

Như vậy, ông D1 đã chuyển nhượng đất cho bà N2 trong khi đất đang có tranh chấp và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp là có hành vi che giấu một hành vi khác hoặc có mục đích khác. Bên cạnh đó, bà N2 là người mua đất mà không tìm hiểu về tình trạng pháp lý của mảnh đất, nên bà N2 cũng không phải là người mua ngay tình, không được bảo vệ bởi Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2.4] Đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 497221, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04551 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/9/2016 cho ông Nguyễn Thanh D1 và cập nhật biến động từ ông Nguyễn Thanh D1 cho bà Nguyễn Thị N2

vào ngày 11/5/2018.

Như đã nhận định nêu trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hữu N6 với ông Bùi Thanh L vô hiệu do giả tạo; các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Thanh L với ông Phan Thanh S; giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1; giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2 chỉ ký kết về mặt hình thức, không xem xét thực tế, có đối tượng không thể thực hiện được, người nhận chuyển nhượng chưa nhận đất. Các ông bà Phan Thanh S, Huỳnh Thị Thu T, Nguyễn Thanh D1 và Lê Thị N1 trong suốt quá trình giải quyết vụ án không hợp tác. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không ngay tình, có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sở T cũng không kiểm tra hiện trạng thực địa và bà Nguyễn Thị N2 không phải là người thứ ba ngay tình, chưa nhận đất. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hữu Nghĩa l2 có căn cứ.

[4] Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu:

Căn cứ theo quy định tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Như phân tích, đánh giá về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và đối tượng chuyển nhượng vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N6 nên yêu cầu khởi kiện của ông N6 được chấp nhận. Chủ thể của các hợp đồng nêu trên được quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà N2 chưa có yêu cầu giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/6/2024 đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thanh L cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho các đương sự giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bảnsơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí:

Ông Bùi Thanh L và bà Nguyễn Thị N2 phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Hữu N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Hữu N.

Sửa bản án sơ thẩm số 1062/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 165, 228, 184, 185, điểm e và g khoản 1 Điều 217, Điều 218, 219, khoản 1 Điều 244 và Điều 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 132 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hữu N về tuyên bố các Hợp đồng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hữu N và ông Bùi Thanh L ngày 14/01/2014 (công chứng số 000947, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh L và ông Phan Thanh S ngày 20/11/2014 (công chứng số 014721, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/11/2014, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh S, bà Huỳnh Thị Thu T với ông Nguyễn Thanh D1 ngày 23/6/2016 (số công chứng 016750, quyển số 08TP/VPCC/SCC/HĐGD ngày 23/6/2016, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00004828/HĐGD-HĐCN ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Thanh D1, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Thị N2.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

- Hủy cập nhật chuyển nhượng QSDĐ tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03134, ngày 04/11/2013 và Phục hồi, trả lại cho ông Trương Hữu N Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03134, do UBND huyện C cấp ngày 04/11/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 497221, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04551 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/9/2016 cho ông Nguyễn Thanh D1 và cập nhật biến động từ ông Nguyễn Thanh D1 cho bà Nguyễn Thị N2 vào ngày 11/5/2018.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N2 về việc:

Buộc ông Trương Hữu N giao lại diện tích đất 5.650,40 m^2 thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 60, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CĐ 497221, số vào sổ cấp GCN: CS 04551 ngày 10/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp, cho bà Nguyễn Thị N2.

[3] Các đương sự được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

[4] Ông Trương Hữu N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.650,40 m^2 thuộc thửa số 264, tờ bản đồ số 60, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Thanh L và bà Nguyễn Thị N2 phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N2 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu AA/2019/0024305 ngày 23/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (bà N2 nộp đủ).

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hữu N không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (1);
- NLQ (7);
- Lưu: VP (6). HS (2). T22b (BA-36)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thành Long