

Bản án số: **490/2024/DS-PT**

Ngày: 05 - 7 - 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận 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: Bà **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Thu**

Ông **Vũ Đức Toàn**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Thế Mạnh** - 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 Hiến** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 638/2023/TLPT-DS ngày 6 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 338/2023/DS-ST ngày 23-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3654/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Bình Đ, sinh năm 1938 (chết 2023)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Từ Thị M, sinh năm 1938.

Trú tại: Số C Quốc lộ A, Tổ A, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin xét xử vắng mặt).

- Bà Ngô Thị T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: A đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Việt B, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số A, phường A, D, tỉnh Bình Dương.

- Ông Ngô Văn N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, Tổ A, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Ngô Văn Đ1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, Tổ A, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Anh B, anh N, chị T, chị T1, anh Đ1 đều xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Cẩm N1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Thường trú: Số A T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: F H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Từ Thị M, sinh năm 1938 (vắng mặt)

Địa chỉ: C Quốc Lộ A, Tổ A, Khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1957.

Địa chỉ: F ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: F ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Cao P, Công ty L2, Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: 28/9/14 Huỳnh Tấn P1, Khu phố D, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1968.

Thường trú: 174/95 N, phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Nơi cư trú: F H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Thanh Đ2, sinh 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: I ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: M (có mặt).

3.5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3.

Địa chỉ: 4 R, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị V, sinh 1962 (chết năm 2020).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V:

3.6.1. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1957 (có mặt).

3.6.2. Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1987.

3.6.3. Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1990.

3.6.4. Bà Nguyễn Thị Thanh M1, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: F ấp B, B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P2, bà L1, bà M1: Ông Nguyễn Văn Ú.

Địa chỉ: F ấp B, B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt sau đây:

Năm 2016, ông Ngô Bình Đ và bà Trương Thị Cẩm N1 có thỏa thuận miệng với nhau về việc làm ăn chung để nuôi chim yến, như sau:

Ông Đ và bà Từ Thị M (vợ của ông Đ) có hai mảnh đất nông nghiệp gồm: mảnh thứ nhất: Thuộc thửa 410, tờ bản đồ 121 tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2387,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BE 069285; mảnh thứ hai: thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121 tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với 1612,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BE 069286.

Ông Đ thống nhất với bà N1 để bà N1 đứng tên hai mảnh đất này, ông Đ bỏ tiền đầu tư và lợi nhuận chia đôi, bà N1 trả cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng, ông Đ cho bà N1 đứng tên làm ăn chung. Hai bên thống nhất ra Phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000103 ngày 16-7-2016 và hợp đồng số 000104 ngày 15-7-2016, chuyển nhượng hai mảnh đất này với giá 100.000.000 đồng một mảnh. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng Công chứng, bà N1 đã tiến hành hợp thức hóa hai mảnh đất trên sang tên bà N1. Sau khi hợp thức hóa thì ông Đ đã nhiều lần liên hệ bà N1 để tiến hành thực hiện công việc như thỏa thuận nhưng bà N1 chỉ trả ông Đ số tiền 50.000.000 đồng rồi ngưng trả cho

đến nay và cố tình không thực hiện như thỏa thuận ban đầu. Ngày 20-01-2018, ông Đ thông báo yêu cầu bà N1 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng còn lại như thỏa thuận nhưng bà N1 không có bất kì phản hồi nào. Ngày 13-3-2018 ông Đ làm đơn khởi kiện bà N1 ra Tòa án huyện C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12-6-2018 bà N1 chuyển nhượng toàn bộ hai mảnh đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Ú ngụ tại xã B, huyện C thông qua người đại diện là ông Nguyễn Thanh Đ2.

Do bà N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án như sau:

1. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000103 ngày 16-7-2016 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận, giữa: bà M và ông Đ chuyển nhượng cho bà N1, đối với phần đất có diện tích 2387,60m² thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000104 ngày 15-7-2016 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận, giữa: Bà M và ông Đ chuyển nhượng cho bà N1 đối với phần đất có diện tích 1612,40m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp Tòa án hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đ và bà M với bà N1 nêu trên, thì ông Đ yêu cầu bà N1 phải trả lại phần đất cho ông Đ và ông Đ đồng ý trả cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng.

4. Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002314, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 10-5-2018, giữa: Bà Trương Thị Cẩm N1 và ông Nguyễn Tấn T2 (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ2) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú đối với hai phần đất nêu trên.

5. Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn Ú do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật cùng ngày 12-6-2018 đối với hai mảnh đất nêu trên, trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26-4-2011.

6. Yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15-3-2019 đứng tên ông Nguyễn Văn Ú.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không yêu cầu bà N1 và ông T2 phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu tính trượt giá theo giá đất hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M trình bày:

Đầu năm 2016, do quen biết làm ăn với nhau nên ông Ngô Bình Đ (chồng của bà) và bà Trương Thị Cẩm N1 có thỏa thuận không bằng văn bản về việc hùn hạp làm ăn chung để nuôi chim yến. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà có hai mảnh đất nông nghiệp tại huyện C, đất được mô tả cụ thể như sau: Mảnh thứ nhất: thuộc thửa đất số 410; tờ bản đồ 121, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2387,6m², mục đích trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 069285 và mảnh thứ hai: thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.612,4m², mục đích trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 069286. Ông Đ thống nhất với bà N1 để bà N1 đứng tên hai mảnh đất này, ông Đ bỏ tiền đầu tư và lợi nhuận chia đôi, bà N1 trả cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng, đây là khoản tiền ông Đ cho bà N1 đứng tên để hùn hạp làm ăn chung. Để hợp thức hóa việc này, ông Đ và bà N1 thống nhất ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3, C để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000103 ngày 16-7-2016 và Hợp đồng số 000104 ngày 15 tháng 7 năm 2016, chuyển nhượng hai mảnh đất này với giá 100.000.000 đồng một mảnh. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3, bà N1 đã tiến hành hợp thức hóa hai mảnh đất trên sang bà N1. Sau đó, ông Đ đã nhiều lần liên hệ bà N1 để tiến hành thực hiện công việc như thỏa thuận nhưng bà N1 chỉ trả cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng rồi ngưng trả cho đến nay và cố tình không thực hiện như thỏa thuận ban đầu mà có ý định chiếm đoạt luôn hai mảnh đất trên của vợ chồng tôi.

Nay ông Đ khởi kiện bà N1 ra Tòa án giải quyết tranh chấp. Bà thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Do tuổi già sức yếu nên kính đề nghị quý Tòa giải quyết vắng mặt tôi theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Ú có Đơn yêu cầu độc lập và đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn L trình bày:

Ngày 10-5-2018, ông Nguyễn Văn Ú nhận chuyển nhượng hai phần đất gồm: phần đất có diện tích 2387,6m², thuộc thửa 410, tờ bản đồ 121 và phần đất có diện tích 1612,4 m², thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, cùng tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002314, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: bà Trương Thị Cẩm N1 và ông Nguyễn Tấn T2 (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ2 đại diện) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú tại Văn phòng C ngày 10-5-2018. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng công chứng là 190.000.000 đồng, thực tế hai bên chuyển nhượng với giá bao nhiêu ông không nhớ rõ, ông sẽ cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Ông Ú đã giao đủ tiền cho ông Đ2 và được Ủy ban nhân dân huyện C cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn Ú trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26-4-2011.

Ngày 15-3-2019, ông Nguyễn Văn Ú đã thực hiện việc tách thửa thành 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15-3-2019 đứng tên ông Nguyễn Văn Ú.

Phần đất này do ông Ú đang quản lý, ông Ú có thực hiện việc đào ao nuôi cá, ông Ú đề nghị bà N1 phải trả lại chi phí đào ao. Trên đất có một số cây dừa nước do ông Ú t nhưng giá trị không đáng kể nên ông Ú không yêu cầu giải quyết.

Ông Ú không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông Ú yêu cầu vợ chồng ông Ngô Bình Đ và bà Từ Thị M phải bồi thường cho ông Ú số tiền 5.520.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4 lập ngày 11-7-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Đ2 trình bày:

Ông với bà Trương Thị Cẩm N1 không quen biết nhau nhưng thông qua môi giới, ông được biết bà N1 có nhu cầu bán phần đất thuộc thửa đất số 410 và thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông và ông Ú cùng nhau hùn tiền để mua 2 thửa đất nêu trên, với tổng diện tích 4.000m², trong đó, ông Ú mua 3.000m², còn ông mua 1.000m². Ông và ông Ú mua phần đất này với giá 380.000.000 đồng/1.000². Tổng tiền mua đất là 1.520.000.000 đồng. Do tỷ lệ đóng góp của ông thấp hơn nên hai chúng tôi thỏa thuận, ông Ú là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Ú bận việc nên ông đại diện cho ông Ú ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng với bà N1. Do ông không được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thay vì ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà N1, ông đã lập Hợp đồng ủy quyền số 001995, quyền số 3 ngày 28/4/2018. Ông đã giao đầy đủ tiền cho bà N1, số tiền 1.520.000.000 đồng. Sau đó, để ông Ú được đứng tên trên Giấy chứng nhận, ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 002314 ngày 10-5-2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3. Hiện nay, ông Ú đã tách thửa với các phần đất nêu trên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Bình Đ và đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa ông và ông Ú với bà N1.

Ông Nguyễn Thanh Đ2 trình bày:

Ngày 15-3-2022, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông đã có làm và nộp bản tự khai cho Thư ký Tòa án. Sau khi ra về, ông đọc lại và nhận thấy rằng lời khai trong bản tự khai đã nộp ngày 15-3-2022 là không đúng diễn biến sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: bà Trương Thị Cẩm N1, ông Nguyễn Tấn T2 với ông Nguyễn Văn Ú. Sự thật là ông chỉ là người đại diện theo ủy quyền của bà N1 và ông T2 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận số 001995 ngày 28-4-2018. Ngày 10/5/2018, ông đại diện bà N1 và ông T2 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú, được Văn phòng Công chứng Nguyễn

Văn T3 chứng nhận số 002314. Do trước đó ông Ú có đặt cọc 300.000.000 đồng - giao cho ông chuyển cho bà N1 và ông T2, nên ngày công chứng ông Ú chỉ trả thêm 1.220.000.000 đồng là đủ. Như vậy, tổng số tiền ông nhận từ ông Ú là 1.520.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền của ông Ú, ông đều đưa lại cho bà N1 và ông T2 đủ số tiền trên. Ông hoàn toàn không có hùn tiền cùng ông Ú để nhận chuyển nhượng 1.000m² của bà N1 và ông T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 trình bày:

Hợp đồng đã được các bên tự nguyện thỏa thuận giao dịch, chủ thể tham gia là thật, có mục đích, nội dung không trái pháp luật. Vì thế, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000103 ngày 15-7-2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000104 ngày 16-7-2016 đã được Công chứng viên Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, không có căn cứ để hủy hợp đồng. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng và xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Thanh L1, bà Nguyễn Thị Thanh M1 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ú trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Ú và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19-10-2022, nguyên đơn ông Ngô Bình Đ ủy quyền cho ông Phạm Văn V1 đại diện yêu cầu:

1. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000103 ngày 16-7-2016 (Văn phòng C1 lại ngày 15-7-2016) do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận, giữa: bà M và ông Đ chuyển nhượng cho bà N1, đối với phần đất có diện tích 2.387,60m² thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000104 ngày 15-7-2016 (Văn phòng C1 lại ngày 16-7-2016) do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3, chứng nhận, giữa: Bà M và ông Đ chuyển nhượng cho bà N1 đối với phần đất có diện tích 1.612,40m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Yêu cầu bà N1 phải trả lại phần đất có diện tích 2.387,60m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất có diện tích 1.612,40m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ngô Bình Đ và ông Đ trả cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Với lý do: Bà N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo Điều 2 của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 và 16-7-2016: Bà N1 mới thanh toán được cho ông Đ và bà M 50.000.000 đồng trên số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng của hai hợp đồng.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn không yêu cầu bà N1 và ông T2 phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu tính trượt giá theo giá đất hiện nay theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần T4 lập ngày 11-7-2022.

4. Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002314, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 10-5-2018, giữa: bà Trương Thị Cẩm N1 và ông Nguyễn Tấn T2 (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ2) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú đối với hai phần đất nêu trên.

5. Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn Ú do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật cùng ngày 12-6-2018 đối với hai mảnh đất nêu trên, trên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26-4-2011.

6. Yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15-3-2019 đứng tên ông Nguyễn Văn Ú.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 338/2023/DS-ST ngày 23-3-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 122; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 117; khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Bình Đ.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Bình Đ, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 000103, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 15-7-2016, giữa: bà Từ Thị M và ông Ngô Bình Đ với bà Trương Thị Cẩm N1, đối với phần đất có diện tích 2.387,60 m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Bình Đ, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 16-7-2016, giữa: bà Từ Thị M và ông Ngô Bình Đ với bà Trương Thị Cẩm N1, đối với phần đất có diện tích 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Bình Đ, yêu cầu bà Trương Thị Cẩm N1 phải trả lại phần đất có diện tích 2.387,60m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất có diện tích 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ngô Bình Đ và ông Ngô Bình Đ trả cho bà Trương Thị Cẩm N1 số tiền 50.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Bình Đ, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 002314, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 10-5-2018, giữa: bà Trương Thị Cẩm N1 và ông Nguyễn Tấn T2 (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ2) với ông Nguyễn Văn Ú, đối với phần diện tích đất 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích 2.387,60 m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu hủy phân cấp nhật sang tên ông Nguyễn Văn Ú do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận cùng ngày 12-6-2018, trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26/4/2011.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15-3-2019, đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn Ú.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, ông Ngô Bình Đ và bà Từ Thị M kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ú và người đại diện theo ủy quyền của ông Ú đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử khách quan đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận

kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Ngô Bình Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M làm đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật nên được thụ lý, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Ông Ngô Bình Đ đã chết vào ngày 23-4-2023 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đưa vợ và các con của ông Ngô Bình Đ lần lượt, gồm: Bà Từ Thị M, các bà Ngô Thị T, Ngô Thị T1 và các ông Ngô Việt B, Ngô Văn N, Ngô Văn Đ1 tham gia vụ án với tư cách là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ theo quy định pháp luật. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo thể hiện trong Văn bản làm việc và xin vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, Hội đồng xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích khách quan, xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ vào quy định của pháp luật đã quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đúng pháp luật, bởi lẽ:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa số 1 với 2387,6m² và thửa 410 với 2387,6m² đất nông nghiệp cùng tờ bản đồ 121 tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Ngô Bình Đ, bà Từ Thị M. Hai thửa đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần lượt số BE 006928 và số CH 00417 đứng tên ông Ngô Bình Đ. Năm 2016, ông Ngô Bình Đ chuyển nhượng cho bà Trương Thị Cẩm N1 các thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000103 và số 000104 với giá 100.000.000đ/thửa, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Sau đó, cập nhật biến động sang tên bà Trương Thị Cẩm N1 trên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00417 và số CH 00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26-4-2011.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 giữa bà Từ Thị M và ông Ngô Bình Đ với bà Trương Thị Cẩm N1 dựa trên cơ sở các bên đương sự đầy đủ năng lực hành vi dân sự và cam kết, thỏa thuận tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, đạo đức xã hội. Điều đó thể hiện về hình thức và nội dung ký kết hợp đồng, các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phù hợp quy định của pháp luật (Điều 122, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013).

Việc nguyên đơn ông Ngô Bình Đ cho rằng chỉ nói miệng với bà Trương Thị Cẩm N1 hùn hạp làm ăn chung - nuôi chim yến với tổng số tiền 200.000.000 đồng (trị giá 2 thửa đất) giữa vợ chồng ông Ngô Bình Đ, bà Từ Thị M với bà Trương Thị Cẩm N1. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M không xuất trình được chứng cứ chứng minh lời khai của mình là hợp pháp trong khi bà Trương Thị Cẩm N1 không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đến ngày 10-5-2018, bà Trương Thị Cẩm N1, ông Nguyễn Tấn T2 thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Đ2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú theo Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 đã chứng nhận đối với 2387,6m² thuộc thửa 410 và 1.612,4m² thuộc thửa đất số 1 với giá 190.000.000 đồng, hai bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau đó, ông Nguyễn Văn Ú được cập nhật biến động sang tên trên GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26-4-2011. Ngày 15-3-2019, ông Nguyễn Văn Ú tách thành 04 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15-3-2019 đứng tên ông Nguyễn Văn Ú. Hiện ông Ú đã đào ao nuôi cá, trồng cây dừa nước. Như vậy, những Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ông Nguyễn Văn Ú tách thành 04 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên phù hợp về hình thức, nội dung Hợp đồng và phù hợp quy định về pháp luật Đất đai và Bộ luật dân sự hiện hành nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Bình Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH :

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Bình Đ, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M. Giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 338/2023/DS-ST ngày 23-3-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. **Tuyên xử:**

Áp dụng Điều 122, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ngô Bình Đ (đã chết), có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ, gồm: Bà Từ Thị M, các ông Ngô Văn B1, Ngô Văn N, Ngô Văn Đ1 và bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị T1 đề nghị hủy :

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 000103, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 15/7/2016, giữa: bà Từ Thị M và ông Ngô Bình Đ với bà Trương Thị Cẩm N1, đối với phần đất có diện tích 2.387,60 m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000104, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 16/7/2016, giữa: bà Từ Thị M và ông Ngô Bình Đ với bà Trương Thị Cẩm N1, đối với phần đất có diện tích 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Yêu cầu bà Trương Thị Cẩm N1 phải trả lại phần đất có diện tích 2.387,60m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và phần đất có diện tích 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ngô Bình Đ và ông Ngô Bình Đ trả cho bà Trương Thị Cẩm N1 số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 002314, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận ngày 10/5/2018, giữa: bà Trương Thị Cẩm N1 và ông Nguyễn Tấn T2 (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ2) với ông Nguyễn Văn Ú, đối với phần diện tích đất 1.612,40 m², thửa đất số 1, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích 2.387,60 m², thửa đất số 410, tờ bản đồ số 121, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn Ú do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận cùng ngày 12/6/2018, trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00417 và CH00418 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 26/4/2011.

6. Yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03065, CH03066, CH03067, CH03068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 15/03/2019, đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn Ú.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Bình Đ và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Từ Thị M.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 05 - 7 - 2024./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA;UMTT.

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

Lê Thúy Cầu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Đức Toàn

Bùi Thị Thu

Lê Thúy Cầu

