

Bản án số: 116/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 02 - 2025

V/v "Hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
nội dung chính lý biến động và
công nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Các Thẩm phán: Ông Trương Vĩnh Hữu

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Loan- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 21 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 675/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy nội dung chính lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 775/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: A N, phường B, quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay cư trú: Tổ 09, ấp Long Thới, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Chỗ ở: Số 1416, đường Huỳnh Thị Dậu, ấp Tân Điền, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Chị Phan Thị Thùy D, sinh năm 1983.

Địa chỉ: B đường Đ phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị Thùy D: Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: A N, phường B, quận E, thành phố Hồ Chí Minh

Hiện nay cư trú: Tổ 09, ấp Long Thới, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Chỗ ở: Số 1416, đường Huỳnh Thị Dậu, ấp Tân Điền, xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Anh Trịnh Thái B1, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: A đường Q, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Lê Minh S, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

3. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện G, TG.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C3.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Ngọc B2 – Trưởng văn phòng (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Quốc Lộ A, khu phố A, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B đồng thời là đại diện ủy quyền của chị Phan Thị Thùy D trình bày: Anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với anh Trịnh Thái B1 và anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H, cụ thể như sau:

Ngày 21/6/2018, vợ chồng anh có thỏa thuận chuyển nhượng của anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H phần đất thuộc thửa 154 diện tích 960,3m² tờ bản đồ số 50, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng 15/10/2043 tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSD đất số CH04309 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ anh Lê Minh S. Giá thỏa thuận là 230.472.000đồng và đặt cọc số tiền 90.000.000đồng. Ngày 15/01/2019 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C4, nhưng vợ chồng anh để cho anh Trịnh Thái B1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vợ chồng anh có vay của anh B1 số tiền là 720.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng để thanh toán tiền mua đất của nhiều người trong đó có của anh Lê Minh S và đóng tiền thuế lên thổ cư. Vợ chồng anh đã thanh toán cho anh Lê Minh S số tiền 230.472.000đồng gồm ngày 21/6/2018 đặt cọc 90.000.000đồng, ngày 15/01/2019 trả 100.000.000đồng và ngày 07/4/2019 trả 40.472.000đồng.

Sau đó, anh Trịnh Thái B1 có làm giấy bán lại cho anh các thửa đất anh đã mua với số tiền 1.152.000.000.000đồng gồm tiền vốn và tiền lãi của 12 tháng với mức lãi suất 5%/tháng, nhưng vợ chồng anh không đồng ý nên không có ký tên.

Trước khi vay tiền (trước ngày 15/01/2019) thì vợ chồng anh không biết anh Trịnh Thái B1, nhưng qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn N nên vợ chồng anh vay tiền của anh B1. Sau khi vay được 01 tháng thì vợ chồng anh có thương lượng trả tiền cho anh B1 nhưng anh B1 không đồng ý mà yêu cầu anh trả 06 tháng tiền lãi của số tiền 720.000.000đồng là 216.000.000đồng, nhưng anh không đồng ý và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 19/3/2019 tranh chấp số tiền vay, lãi vay nhưng sau đó tháng 9/2019 rút đơn khởi kiện. Ngày 27/9/2019 vợ anh là Phan Thị Thùy D có qua thương lượng với anh B1 thì xảy ra xô xát nguyên nhân do anh B1 đòi tiền lãi 01 năm cộng tiền vốn là 1.152.000.000đồng, công an phường T, quận B đã mời làm việc. Đến tháng 4 năm 2020, thì anh B1 đòi anh trả tiền gốc, lãi là 03 tỷ đồng nhưng anh không đồng ý.

Sau khi đặt cọc mua đất, thì anh có bỏ số tiền 28.000.000đồng để đền bù tiền cho ông Nguyễn Văn T do ông T đang thuê đất của chị H, anh S và 05 người khác để nuôi dê, tiền chuồng dê và cây so đũa trên đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì chỉ ghi giá chuyển nhượng trong 06 hợp đồng là 20.000.000 đồng; anh là người trực tiếp quản lý, sử dụng 06 thửa đất tranh chấp

từ tháng 6/2018 cho đến nay. Anh đã trồng một số cây ăn trái nhưng anh B1 cho người xuống nhổ bỏ vào tháng 8/2020 có báo công an xã T.

Nay anh yêu cầu:

- Hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 004309.CN.001, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C3, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh B, chị D.

- Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho anh Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 004309.CN.001 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 50, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn anh Trịnh Thái B1 đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Hữu T2 trình bày: Anh Trịnh Thái B1 giữ nguyên lời trình bày của anh Trịnh Thái B1 trong bản tự khai đề ngày 12/8/2020, cụ thể:

Năm 2019, anh có nhu cầu và tìm mua đất ở khu vực huyện G để đầu tư. Năm bắt được thông tin về nhu cầu của anh B1, anh Nguyễn Thanh B gọi điện thoại và chào mời anh mua các thửa đất ở khu vực xã T, huyện G. Anh Nguyễn Thanh B chủ động liên hệ anh để chào mời anh mua các thửa đất là:

1. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1988 chủ Quyền sử dụng đất thửa 635, tờ bản đồ 50; diện tích 431,9 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943285 số vào sổ cấp GCN CH03470 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày

31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 14/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1955 chủ Quyền sử dụng đất thửa 631, tờ bản đồ 50; diện tích 495,7 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP844033 số vào sổ cấp GCN CH00306 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/6/2015 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 17/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1978 chủ Quyền sử dụng đất thửa 154, tờ bản đồ 50; diện tích 960,3 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP954620 số vào sổ cấp GCN CH04309 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Ngô Thị H2, sinh năm 1974 chủ Quyền sử dụng đất thửa 177, tờ bản đồ 50; diện tích 988,7 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943291 số vào sổ cấp GCN CH03446 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Ngô Văn H3, sinh năm 1976 chủ Quyền sử dụng đất thửa 637, tờ bản đồ 50; diện tích 463,5 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943286 số vào sổ cấp GCN CH03461 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2017, ngày 02/01/2018, ngày 17/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1929 chủ Quyền sử dụng đất thửa 430, tờ bản đồ 50; diện tích 431,9 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943292 số vào sổ cấp GCN CH03434 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 10/01/2017, ngày 03/3/2017, ngày 02/01/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Với 06 phần đất mà anh nhận chuyển nhượng, anh B chào giá với anh là 720.000.000đồng. Anh B1 đồng ý mua và nói với anh B hẹn gặp tất cả các chủ đất ngày 15/01/2019 ra công chứng tại Văn phòng C3.

Ngày 15/01/2019, tất cả 06 người chủ của 06 thửa đất và anh cùng anh B đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên chỉ thực hiện được 03 hợp đồng giữa anh B1 và bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn C1, Ngô Thị H. Hồ sơ còn lại không đủ thành phần nên không công chứng được và hẹn lại ngày 28/01/2019 để thực hiện. Ngày 28/01/2019, công chứng được thêm 02 hợp đồng chuyển nhượng với Ngô Thị H1 và Ngô Thị H2. Riêng hồ sơ của Ngô Văn H3 không có giấy chứng minh hợp lệ, phải làm lại giấy chứng minh nhân dân nên ngày công chứng là ngày 25/2/2019.

Tại phòng công chứng giao dịch hợp đồng đều có anh B1 và chủ đất và anh B. Khi thực hiện ký tên công chứng xong anh B1 giao nhận đủ tiền cho bên bán. Số tiền cho từng hồ sơ là bao nhiêu thì anh không nhớ. Anh nhớ rằng tổng 06 Hợp đồng chuyển nhượng này anh phải trả là 720.000.000đồng.

Sau khi thực hiện công chứng xong, anh B1 đi đăng ký đất và đã được cấp chủ quyền toàn bộ 06 thửa đất.

Anh là người nhận chuyển nhượng và là người có chủ quyền đối với 06 thửa đất nêu trên. Nay anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D tranh chấp anh hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D.

Lý do, anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D hoàn toàn không có chủ quyền gì với các thửa đất nêu trên cũng như không có quyền và lợi ích hợp pháp gì đối với các thửa đất.

Anh chỉ quen biết anh B là người môi giới bán đất cho anh, không có quan hệ vay tiền.

Anh và anh Nguyễn Thanh B không quen biết nhau từ trước nên không có việc anh lại đi cho một người không quen biết vay tiền.

Mặt khác, anh B không có chủ quyền đối với các thửa đất nêu trên. Việc ông B cho rằng 06 hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách là hoàn toàn không có cơ sở.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D.

Bị đơn anh Lê Minh S và bị đơn chị Ngô Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 xin vắng mặt và trình bày: Khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 319/quyển số

01/TP/CC/HĐGD, Công chứng viên của Văn phòng C3 không ghi nhận có thỏa thuận khác giữa các bên giao dịch và việc giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị T1 trình bày: Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn N (nay ông N đã chết) thì bà biết đến anh Nguyễn Thanh B và được biết anh B là người mua bán đất đai. Sau đó bà T1 lại giới thiệu anh Nguyễn Thanh B cho anh Trịnh Thái B1 vì anh B1 có nhu cầu mua đất đai.

Sau khi xem sổ hồng của những thửa đất mà anh B giới thiệu thì anh B1 biết anh B không phải là người đứng tên trên các sổ hồng đó, do vậy anh B1 yêu cầu gặp, mua bán và ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với chủ đất tại phòng công chứng và có sự chứng kiến của anh Nguyễn Thanh B thì được anh B đồng ý.

Toàn bộ 03 lần ký hợp đồng chuyển nhượng 06 thửa đất số 148, 131, 154, 153, 177, 178 tại phòng công chứng thì đều có anh Nguyễn Thanh B chứng kiến. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết thì anh B1 đã giao đủ số tiền mua bán đất như thỏa thuận cho các chủ đất.

Việc mua bán đất giữa anh B1 và các chủ đất là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Bùi Văn C, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014; Điều 116, Điều 167, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D về việc hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309

được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 004309.CN.001, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C3, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D về việc hủy cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 004309.CN.001 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 50, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D về việc công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh B, chị D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm số 168/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang với lý do anh không đồng ý quan điểm của Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, bởi vì anh mới chính là người nhận chuyển nhượng thửa đất 154 của bà Ngô Thị H, anh mua có hợp đồng bằng văn bản và anh đã thanh toán 100% cho bà H, hiện anh là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, anh B1 chỉ là người cho anh vay 720.000.000đồng để trả tiền đất.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tòa án

cấp sơ thẩm chưa làm rõ chị H nhận tiền từ anh B1 là bao nhiêu, lời khai của anh B1 giao bao nhiêu tiền cho chị H. Vì theo tài liệu anh B cung cấp thể hiện: Biên bản giao nhận tiền cọc ngày 21/6/2018 anh B giao cho chị H 60.000.000đồng tiền cọc, biên bản giao nhận tiền ngày 07/4/2019 anh B, chị D giao cho chị H, anh S đủ số tiền chuyển nhượng là 230.470.000 đồng. Cả hai biên nhận có chữ ký của chị H, anh S và người làm chứng là ông Bùi Văn C nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai của ông C.

Anh B1 nhận chuyển nhượng 06 thửa đất với số tiền 720.000.000đồng, tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi lời khai của các chủ đất để làm rõ giá trị của từng thửa đất. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng chưa làm rõ giá chuyển nhượng của thửa 154 cũng như giá chuyển nhượng thực tế của 05 thửa đất còn lại.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập giá đất tại thời điểm chuyển nhượng để xem giá trị các bên thỏa thuận chuyển nhượng có phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế hay không để xem xét đánh giá hợp đồng chuyển nhượng đất có phải giả tạo nhằm đảm bảo số nợ vay hay không.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ giấy đặt cọc mua bán đất viết tay ngày 23/01/202019 nội dung anh B1 bán cho anh B 06 thửa đất với giá 1.152.000.000đồng là do ai viết, chữ ký người viết có phải của anh Bằng K, nếu chữ ký của anh B1 thì phải làm rõ vì sao ngày 15/01/2019 chị H1 và anh B1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng 06 thửa đất với tổng số tiền là 720.000.000đồng nhưng đến ngày 23/01/2019 lại đặt cọc với anh B 06 thửa đất với giá 1.152.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ là vi phạm điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 điều 308 và điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy nội dung chính lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp.

Bị đơn anh Lê Minh S và chị Ngô Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2, khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo anh Nguyễn Thanh B trình bày, vào ngày 21/6/2018 anh và chị Phan Thị Thùy D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Lê Minh S và chị Ngô Thị H phần đất có diện tích 960,3m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ 50, loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang do hộ anh Lê Minh S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng với giá là 230.472.000đồng, anh đặt cọc trước 90.000.000đồng. Ngày 15/01/2019 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng Đông Gò C2, do vợ chồng anh có vay tiền của anh Trịnh Thái B1 với số tiền là 720.000.000đồng để mua đất của nhiều người trong đó có đất của anh Lê Minh S nên anh để cho anh B1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh là người thanh toán tiền cho anh S với số tiền là 230.472.000đồng, anh thanh toán làm 03 lần cụ thể: ngày 21/6/2018 đặt cọc 90.000.000đồng, ngày 15/01/2019 trả 100.000.000đồng và ngày 07/4/2019 trả 40.472.000đồng.

Sau khi đặt cọc mua đất thì anh có bỏ ra số tiền là 28.000.000đồng để đền bù tiền cho ông Nguyễn Văn T, vì ông T đang thuê đất của chị H, anh S và 05 người khác để nuôi dê, tiền chuồng dê và cây so đũa trên đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì chỉ ghi giá chuyển nhượng trong 06 hợp đồng là 20.000.000đồng, anh là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp từ tháng 6 năm 2018 cho đến nay, anh đã trồng một số cây ăn trái nhưng anh B1 cho người xuống nhổ bỏ vào tháng 8 năm 2020, anh có báo sự việc đến công an xã T.

Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 154, hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 154, công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 154 cho anh và chị D.

Theo anh Trịnh Thái B1 trình bày, anh có nhu cầu và tìm mua đất ở khu vực G để đầu tư. Nắm bắt được thông tin nên anh B đã chủ động liên lạc để chào mời anh mua các thửa đất của các hộ dân như: bà Ngô Thị H1, ông Ngô Văn C1, bà Ngô Thị H, bà Ngô Thị H2, ông Ngô Văn H3 và bà Ngô Thị Đ ở khu vực xã T, huyện G. Anh B chào giá chuyển nhượng của 06 phần đất trên là

720.000.000đồng và anh đã đồng ý mua và nói anh B hẹn gặp các chủ đất ngày 15/01/2019 tại phòng C4 để công chứng. Tuy nhiên ngày 15/01/2019 chỉ thực hiện được 03 hợp đồng giữa anh B1 với bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn C1 và chị Ngô Thị H. Ngày 28/01/2019 công chứng được thêm 02 hợp đồng chuyển nhượng là với bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị H2. Riêng hồ sơ của ông Ngô Văn H3 do không có giấy chứng minh hợp lệ, phải làm lại giấy chứng minh nhân dân nên ngày 25/02/2019 mới công chứng. Tại phòng công chứng anh B1 là người giao dịch hợp đồng với các chủ đất có mặt anh B, anh B1 là người giao đủ tiền cho bên bán. Sau khi thực hiện công chứng xong, anh B1 đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận toàn bộ 06 thửa đất. Anh và anh B không quen biết nhau trước, chỉ biết anh B là người môi giới bán đất cho anh nên giữa anh và anh B không có quan hệ vay tiền, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh B và chị D.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D. Anh B không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 154, diện tích 960,3m², tờ bản đồ 50, loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang do chị Ngô Thị H đứng tên giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04309 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014. Ngày 15/01/2019 chị Ngô Thị H cùng chồng là anh Lê Minh S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho anh Trịnh Thái B1 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng. Ngày 25/3/2019 anh B1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cập nhật nội dung thay đổi trang 3 của giấy chứng nhận số CH04309. Theo lời trình bày của chị Ngô Thị H tại biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2023 thì trước đây anh Nguyễn Thanh B có ký hợp đồng đặt cọc mua phần đất của chị, chị có nhận tiền cọc của anh B nhưng không nhớ là bao nhiêu, hẹn 06 tháng sẽ sang tên nhưng hết 06 tháng anh B không sang tên, gia đình chị gồm chị, ông C1, bà Đ, anh H3, chị H2, chị H1 cho thêm 01 tháng nữa để sang tên nhưng không thấy anh B sang tên. Sau đó anh B gọi toàn bộ gia đình chị đến Phòng công chứng ở T, Gò Công Đ1 lấy hết tiền để sang tên. Gia đình chị có ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với anh Trịnh Thái B1 và anh B1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho chị, lúc này anh S chồng chị có hỏi anh B “Bán đất cho mày sao để người khác đứng tên” thì anh B

trả lời “Cứ nhận đủ tiền phần còn lại của tôi”. Chị và anh S nhận tiền xong thì ra về, chị và gia đình không nhận bất cứ khoản tiền nào của anh B từ khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B1 và chị cũng không có bất kỳ một đơn khiếu nại gì gửi UBND xã T cũng như đơn phản tố gửi Tòa án.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/4/2023 của Tòa án đối với ông Bùi Văn C, ông C trình bày “Ông là người môi giới đất cho anh B mua của hộ gia đình ông Ngô Văn C1, vào khoảng năm 2019 (không rõ ngày, tháng) ông có biết việc bán đất giữa anh Nguyễn Thanh B với hộ gia đình ông C1, giá chuyển nhượng 01 công đất là 240.000.000đồng, việc đặt cọc giữa các bên thì ông không nhớ. Tại ngày công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông thấy những người trong hộ gia đình ông C1 ký hợp đồng với một người thanh niên khác không phải anh Nguyễn Thanh B, người thanh niên này trực tiếp ký hợp đồng và giao tiền cho các thành viên gia đình ông C1, ông chứng kiến việc ký hợp đồng khoảng 02 - 03 lần”.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/4/2023, bà Trần Thị T1 trình bày, bà được biết anh Nguyễn Thanh B qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn N (ông N đã chết) và được biết anh B là người mua bán đất đai nên bà giới thiệu anh B cho anh Trịnh Thái B1. Sau khi xem xét sổ hồng của những thửa đất mà anh B giới thiệu thì anh B1 yêu cầu gặp, mua bán và ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với các chủ đất. Toàn bộ 03 lần ký hợp đồng chuyển nhượng 06 thửa đất tại phòng công chứng đều có mặt anh B chứng kiến, anh B1 là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền mua đất cho các chủ đất như thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh B khai nhận, anh và anh B1 không có quen biết nhau trước và trước đó cũng không có quan hệ vay mượn tiền với nhau, anh vay của anh B1 số tiền 720.000.000đồng là qua ông C giới thiệu, anh biết ông C là do ông C trước đây có môi giới cho anh mua đất tại xã T, huyện G, anh nhận số tiền 720.000.000đồng của anh B1 tại Phòng C4 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất với những người chuyển nhượng trong gia đình ông C1, anh không có làm biên nhận nhận tiền với anh B1. Anh và anh B1 cũng không có thỏa thuận gì về việc anh B1 đứng tên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các biên bản như: Biên bản giao nhận tiền giữa anh và anh S, chị H ngày 07/4/2019, biên bản giao nhận tiền cọc giữa anh và anh S, chị H ngày 21/6/2018 và biên bản bàn giao đất giữa anh và anh S, chị H ngày 07/4/2019 là do anh làm lại đưa cho chị H, anh S, ông C ký tên vào, anh làm lại sau ngày chị H, anh S ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng khoảng 02 - 03 tháng.

Từ những chứng cứ nêu trên đã có đủ căn cứ để xác định anh Trịnh Thái B1 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² của chị Ngô Thị H và anh Lê Minh S và anh B1 cũng là người trực tiếp trả tiền cho chị H và anh S khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Anh B cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H, anh S, vợ chồng anh để cho anh B1 đứng tên trong hợp đồng vì vợ chồng anh có vay của anh B1 số tiền 720.000.000đồng để thanh toán tiền mua đất của nhiều người trong đó có của anh S, chị H nhưng anh Bằng K thừa nhận, anh B không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh có sự thỏa thuận giữa anh và anh B1 trong việc đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh B1 cũng không thừa nhận có sự vay tiền giữa anh B và anh B1. Xét lời trình bày này của anh B là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Anh B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Anh Nguyễn Thanh B phải chịu án phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 168/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D về việc:

- Hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh S, chị Ngô Thị H và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620,

số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 004309.CN.001, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C3, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 154, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh B, chị D.

- Hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho anh Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 004309.CN.001 đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 50, diện tích 960,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 954620, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04309 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D liên đới chịu 900.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh B và chị D đã nộp 600.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017964 ngày 31/7/2020 và biên lai thu số 0028529 ngày 15/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang, anh B và chị D còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000đồng.

Anh B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh B đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0028934 ngày 23/8/2023, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 21/02/2025 có mặt anh B1, vắng mặt anh B.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh