

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 346/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 6 - 2025

V/v 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”

**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 **Lưu Thị Thu Thủy**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Thanh Bình**

Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** – 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.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 679/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12
năm 2024 về việc 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 164/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 710/2024/QĐ-PT ngày
26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1980.

Hộ khẩu thường trú: A N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 1416 Huỳnh Thị D, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Chị **Phan Thị Thùy D1**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: B đường Đ phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 1416 Huỳnh Thị D, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị D1: Anh **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1980. (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2021).*

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 1416 Huỳnh Thị D, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Trịnh Thái B1**, sinh năm 1985.

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

2.2. Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1988.

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

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

Văn phòng C2.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Đoàn Thị Ngọc B2** – Trưởng Văn phòng.

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

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1968.

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

4.2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967.

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

4.3. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1972.

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

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

(Có mặt anh B, anh B1 và chị T1. Những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Bản án sơ thẩm;

- *Nguyên đơn, anh Nguyễn Thanh B đồng thời là đại diện ủy quyền của chị Phan Thị Thùy D1 trình bày:*

Ngày 21/6/2018, vợ chồng anh có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Ngô Thị H thửa đất số 635, tờ bản đồ 50, diện tích 431,9m², đất trồng cây lâu năm tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03470 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Ngô Thị H. Giá thỏa thuận là 103.656.000 đồng và anh có đặt cọc số tiền 3.000.000 đồng.

Ngày 28/01/2019, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C3, nhưng vợ chồng anh để cho anh Trịnh Thái B1 đứng tên trong hợp đồng vì vợ chồng anh có vay của anh B1 720 triệu, lãi suất 5%/tháng để thanh toán tiền mua đất của nhiều người trong đó có bà Ngô Thị H và đóng tiền thuế lên thổ cư.

Vợ chồng anh đã thanh toán cho bà Ngô Thị H số tiền 103.656.000 đồng nhiều lần vào các ngày 21/6/2018 đặt cọc 3.000.000 đồng; ngày 15/01/2019 trả 50.000.000 đồng; ngày 28/01/2019 trả 50.000.000 đồng và ngày 07/4/2019 trả 656.000 đồng.

Sau đó, anh Trịnh Thái B1 có làm giấy bán lại cho anh các thửa đất anh đã mua với số tiền 1.152.000.000.000 đồng 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 triệu là 216.000.000 đồng, nhưng anh không đồng ý và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Ngày 27/9/2019 vợ anh là Phan Thị Thùy D1 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 1.152.000.000 đồng, 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 28.000.000 đồng để đền bù cho ông Nguyễn Văn T do ông T đang thuê đất của bà H và 05 người khác để nuôi dê, tiền chuồng dê và cây so dừa 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.

Nay, anh và chị Phan Thị Thùy D1 yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh B1 đối với thửa đất số 635, diện tích 431,9m² 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 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003470.CN.002, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- + Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03479 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001 thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh B, chị D1.

- + Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003470.CN.002 đối với thửa đất số 635, tờ bản

đồ số 50, diện tích 431,9m², 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 943285, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn, anh Trịnh Thái B1 trình bày:

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

1/ Bà Ngô Thị H, 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 UBND 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 UBND 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 H1, sinh năm 1978 chủ 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 UBND 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 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 UBND 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 UBND 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

sổ vào sổ cấp GCN CH03434 do UBND 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, ông B chào giá với anh là 720.000.000 đồng. Anh B1 đồng ý mua và nói với ông B hẹn gặp tất cả các chủ đất ngày 15/01/2019 ra công chứng tại Văn phòng C2.

Ngày 15/01/2019, tất cả 06 người chủ của 06 thửa đất và anh B1 cùng ông 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 H1, hồ sơ còn lại không đủ thành phần nên không công chứng được và hẹn lại ngày 28/01/2019 sẽ thực hiện.

Ngày 28/01/2019, công chứng được thêm 02 hợp đồng chuyển nhượng với Ngô Thị H 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 25/02/2019.

Tại Phòng công chứng giao dịch hợp đồng đều có anh B1 và chủ đất, và ông B. Khi thực hiện ký tên công chứng xong, anh B1 giao 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 720.000.000 đồng. 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 B1 là người nhận chuyển nhượng và là người có chủ quyền đối với 06 thửa đất nêu trên nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1. Lý do, ông B và bà D1 hoàn toàn không có chủ quyền cũng như không có quyền và lợi ích hợp pháp gì đối với các thửa đất nêu trên. Anh B1 chỉ quen biết ông B là người môi giới bán đất cho anh, không có quan hệ vay tiền. Anh B1 và ông B không quen biết nhau từ trước, nên không có việc anh B1 cho một người không quen biết vay tiền. Việc ông B cho rằng 06 hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả cách là hoàn toàn không có cơ sở.

Nay, anh B1 yêu cầu Tòa án xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1.

- 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 C4:

Khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 613, quyền số 01/TP/CC/HĐGD, Công chứng viên của Văn phòng C2 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, chị 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 ông 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 có sự chứng kiến của anh 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 ông 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.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh B và Phan Thị Thùy D1 về việc hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh B1 đối với thửa đất số 635, diện tích 431,9m² 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 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003470.CN.002, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003470.CN.002 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, diện tích 431,9m², 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 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện

G cấp ngày 31/12/2014, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001 thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thùy D1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 27 tháng 7 năm 2023, anh Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn, anh Nguyễn Thanh B trình bày: Anh không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm vì anh mới chính là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 635 từ bà Ngô Thị H, có hợp đồng bằng văn bản và đã thanh toán cho bà H 100% tiền chuyển nhượng, hiện anh là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 635, anh Trịnh Thái B1 chỉ là người cho anh vay 720.000.000 đồng để trả tiền đất, vì vậy anh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- Bị đơn, anh Trịnh Thái B1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập lời khai của chị H về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 635 để làm rõ vì sao tại hợp đồng ngày 21/6/2018 thì thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh B, nhưng khi ra ký hợp đồng công chứng thì trong hợp đồng ghi chuyển nhượng đất cho anh B1; không đưa các ông, bà Ngô Văn H3, Ngô Văn C1, Ngô Thị H2, Ngô Thị Đ, Ngô Thị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa làm rõ giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng của 05 thửa đất còn lại là bao nhiêu; chưa làm rõ giấy đặt cọc do ai viết, chữ ký người bán có phải của anh Bằng K, nếu là chữ ký của anh B1 thì phải làm rõ mâu thuẫn vì sao ngày 28/01/2019 chị H và anh B1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng trước đó ngày 23/01/2019 lại ký đặt cọc bán cho anh B 06 thửa đất với giá 1.152.000.000 đồng, trong khi đó anh B1 không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh trước thời điểm ngày 28/01/2019 anh và 06 chủ đất có thỏa thuận chuyển nhượng đất; chưa tiến hành thu thập giá đất tại thời điểm chuyển nhượng, để xem xét giá trị các bên thỏa thuận chuyển nhượng có phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế hay không. Mặt khác, nếu có cơ sở xác định anh B1 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng 06 thửa đất nêu trên nhằm mục đích đảm bảo số nợ anh B vay của anh B1 thì hợp đồng bị vô hiệu và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không thể tách rời theo từng hợp đồng, vì theo anh B 06 thửa đất anh B1 đứng tên là để bảo chung cho tổng số tiền vay 720.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ là vi phạm khoản 4 Điều 68, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn là chưa có căn cứ vững chắc, cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện G giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B còn trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Chị Ngô Thị H đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Văn phòng C2, ông Bùi Văn C, ông Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định:

Chị Ngô Thị H là chủ dụng thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, diện tích 431,9m², loại đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ: ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943285, số vào sổ cấp GCN: CH03470 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/2014.

Ngày 28/01/2019, chị Ngô Thị H chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Trịnh Thái B1. Việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng, được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 613, quyển số 01...TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2019.

Ngày 25/3/2019, anh Trịnh Thái B1 được công nhận quyền sử dụng đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, anh B cho rằng vào ngày 06/4/2019 giữa anh và chị H có kí kết hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất 635 của chị H với giá 103.656.000 đồng, anh đã giao đủ tiền mua đất cho chị H và có làm hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2019, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2018, Biên nhận giao nhận tiền đặt cọc ngày 21/6/2018, Biên nhận giao nhận tiền ngày 07/4/2019 và chị H đã giao đất cho anh quản lý.

Ngoài ra, anh B còn cho rằng trên phần đất này anh có trồng một số cây và một chuồng dê do anh mua của anh Nguyễn Văn T với giá 8.000.000 đồng thì anh Trịnh Thái B1 mượn người nhổ cây của anh, anh có làm đơn tố cáo anh B1 đến Ủy ban nhân dân và Công an xã T. Anh B cho rằng anh B1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với chị H là do anh B1 cho anh B mượn 720.000.000 đồng để mua 06 phần đất tranh chấp. Để bảo đảm cho số tiền

vay, khi có tiền trả cho anh B1 thì anh B1 sẽ trả lại 06 phần đất tranh chấp cho anh, nhưng khi anh B1 đưa anh B giấy đặt cọc ngày 23/01/2019 mua lại 06 phần đất tranh chấp là 1.152.000.000 đồng, anh B không đồng ý ký tên vào vì cho rằng lãi suất quá cao, không thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2019 có giá trị pháp lý vì chỉ có một người ký tên.

Xét thấy lời trình bày của anh B không phù hợp với đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và các chứng cứ mà anh B đã nộp cho Tòa án. Về 04 lần trả tiền cho chị H không đúng số tiền đã trả (BL 48, 49, 50). Anh B cho rằng anh B1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh mượn tiền của anh B1 tổng cộng 720.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ hay Biên nhận nào chứng minh. Đồng thời, tại phiên tòa anh B1 cũng không thừa nhận việc cho anh B mượn tiền.

Anh B trình bày khi mua đất của chị H có làm hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2019, nhưng tại phiên tòa anh B lại không thừa nhận hợp đồng đặt cọc này mà cho rằng Hợp đồng này do tài xế của anh B viết ra.

Đối với hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/6/2018 không tuân thủ đúng hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Phần đất đang tranh chấp anh B cho rằng đang do anh B quản lý sử dụng và cho bà M và anh H3 thuê nuôi gà, nhưng qua xác minh chính quyền địa phương ngày 24/5/2023 thì không có sự việc này và bà M, anh H3 cũng không biết ai đang quản lý sử dụng.

Anh B cũng có đơn tố cáo anh B1 về việc phá chuồng dê và cây trồng của anh đến Ủy ban nhân dân và Công an xã T, đã được Ủy ban nhân dân và Công an xã T giải quyết như sau: *“Đây là tranh chấp đất đai và anh B1 cũng đứng tên 06 phần đất tranh chấp, nên không thuộc thẩm quyền của UBND xã T và Công an xã T”* (BL 147). Ngoài ra anh B1 cũng cho thuê người làm hàng rào nhưng bị anh B phá đi, anh cũng là người cho người phá dỡ chuồng dê và nhổ cây trồng trên đất, chứng tỏ anh B1 cũng có xuống thăm nom phần đất tranh chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022 và ngày 16/5/2025 thì phần đất tranh chấp là cỏ dại, có một số cây tạp, anh B cho rằng mình là người quản lý sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trịnh Thái B1 yêu cầu Tòa án triệu tập hai người làm chứng và hai người làm chứng là ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1970 và anh Nguyễn Công M1, sinh năm 198, cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang có mặt tại phiên tòa thống nhất trình bày anh B1 có mượn làm hàng rào lưới B40 được 03 ngày thì anh B xuống phá không cho xây dựng.

Người làm chứng là ông Bùi Văn C thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2023: *“Khoảng năm 2019, tôi có biết việc bán đất giữa ông Nguyễn Thanh B với hộ gia đình ông C1 giả chuyển nhượng 01 công đất (1000m²) có giá 240.000.000 đồng, việc đặt cọc thì tôi không nhớ. Tại ngày công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tôi thấy việc ký kết hợp đồng gồm những người*

trong gia đình ông Ngô Văn C1 với một người thanh niên khác, không phải ông Nguyễn Thanh B, người thanh niên này đã trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trực tiếp giao tiền cho các thành viên gia đình ông C1, tôi chứng kiến việc ký kết hợp đồng khoảng 02, 03 lần, người trực tiếp ký kết hợp đồng với hộ gia đình ông C1 là người khác, không phải ông Nguyễn Thanh B” (bút lục 86).

Biên bản lấy lời khai của chị Ngô Thị H1 và anh Lê Minh S là bị đơn trong vụ án khác cũng có lời khai như sau: “Gia đình chị H1 và các thành viên trong gia đình ông Ngô Văn C1 có ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Thanh B để mua phần đất của gia đình chị H1, có nhận một lần đặt cọc một lần, thời hạn 06 tháng sẽ sang bộ nhưng hết 06 tháng mà anh B chưa sang bộ cho gia đình chị H1. Sau đó anh Nguyễn Thanh B gọi toàn bộ gia đình chị H1 lên Phòng công chứng ở T, Gò Công Đ1 để lấy tiền sang bộ. Khi lên đến Phòng công chứng thì chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trịnh Thái B1 và anh B1 là người trực tiếp giao đủ số tiền cho chị H1, chồng chị là anh Lê Minh S có hỏi anh B là bán đất cho mày mà sao để người khác đứng tên, thì anh B trả lời cứ nhận tiền đủ, phần còn lại để tôi. Ngoài ra chị H1 còn trình bày là không nhận bất kỳ số tiền nào của anh Nguyễn Thanh B, chị H1 và gia đình chị cũng không có làm đơn khiếu nại gửi cho Ủy ban nhân dân xã T, đơn phản tố cũng như Bản tự khai ngày 06/7/2020, Biên bản bàn giao đất ngày 07/4/2019, Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 21/6/2018, Biên bản giao nhận tiền ngày 07/4/2019 không phải do chị H1 và gia đình chị làm, mà do anh Nguyễn Thanh B nhờ ký vào các tờ giấy gì để làm hồ sơ cấp đất, chị H1 thừa nhận chị H1 và gia đình có ký tên vào nhưng không có xem lại nội dung”.

Biên bản lấy lời khai anh Nguyễn Văn T ngày 06/4/2023, anh T trình bày: “Tôi thuê đất hộ gia đình ông C1 để chăn nuôi dê trong thời hạn 05 năm nhưng chỉ sử dụng 02 năm thì nghe tin ông C1 bán đất cho ông Nguyễn Thanh B nhưng tôi không đồng ý di dời do chưa hết hạn hợp đồng. Anh Nguyễn Thanh B mới bồi thường cho tôi 21.000.000 đồng cho thời hạn thuê còn lại và 8.000.000 đồng tiền căn nhà để trông coi dê. Ngoài ra, việc mua bán đất giữa ông B và hộ gia đình ông C1 thì tôi không biết, tôi không có ký thêm văn bản nào khác với ông B và ông C1”.

Tại phiên tòa, người làm chứng là chị Trần Thị T1 trình bày chị có chứng kiến việc anh B1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H tại Văn phòng C2, anh B1 là người giao tiền chuyển nhượng đất cho chị H có sự chứng kiến của anh B nhưng anh B không phản đối gì.

Tại Văn bản số 03/ CV-VPCC ngày 18/01/2023, Văn phòng C4 khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 613/quyển số 01/TP/CC/HĐGD, Công chứng viên của Văn phòng C2 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.

Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 là phù hợp pháp

luật. Anh B kháng cáo nhưng không bổ sung được chứng cứ nào mới. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh B không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên anh B phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không có cơ sở, không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ 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;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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.

Xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh B và Phan Thị Thùy D1 về việc hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh B1 đối với thửa đất số 635, diện tích 431,9m² 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 943285, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho chị Ngô Thị H, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003470.CN.002, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang ký ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 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 003470.CN.002 đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, diện tích 431,9m², 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 943285, sổ vào sổ cấp Giấy chứng

nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị H, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943285, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03470 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, cập nhật biến động ngày 14/08/2018 theo hồ sơ số 003470.CN.001 thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thùy D1.

2/- Về án phí: Anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 liên đới chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh B và chị D1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017959 ngày 31/7/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0028524 ngày 15/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, nên anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Anh Nguyễn Thanh B còn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0028930 ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Lưu Thị Thu Thủy