

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 213/2024/DS-PT

Ngày 19-4-2024

V/v tranh chấp bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu, yêu cầu công
nhận quyền sở hữu tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;
Bà Trần Thị Thắm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 162/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: số A (số C), đường D, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2022), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960 và bà Phan Thị C, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: số C, Quốc lộ A, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Phan Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Hồ Hoàng Á, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Hoàng Á: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022), vắng mặt.

3. Bà Phạm Thanh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, đường số A, khu đô thị M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Hồ Thị Ngọc H1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Lê Thị A, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp F, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Công T3, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn V, xã Y, huyện Ý, tỉnh Nam Định.

9. Ông Lê Ngọc N1, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Duy T2, bà Lê Thị A, ông Nguyễn Công T3, ông Nguyễn Văn K, ông Lê Ngọc N1: Ông Vũ Xuân H2, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, đường C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền các ngày 08, 09, 13/11/2021), có mặt.

10. Văn phòng C2; địa chỉ: đường T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh T4 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy T5 – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Hồ Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hồ Văn N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N là ông Phạm Minh T thống nhất trình bày:*

Ông Hồ Văn N và bà Phan Thị H có quan hệ là vợ chồng. Ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C gọi ông N là chú ruột. Ngày 13/9/2005, ông P, bà C có chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607/QĐ-UB ngày 27/10/2003 với giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ tay do ông P viết và hai bên cùng ký tên nhưng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương. Ngay sau khi lập giấy sang nhượng đất trồng cây cao su ngày 13/9/2005 thì phía ông N đã thanh toán cho vợ chồng ông P, bà C số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đến tháng 12/2005, tiếp tục thanh toán số tiền còn lại 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thanh toán đủ số tiền trên thì ông N yêu cầu vợ chồng ông P, bà C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/10/2003 để thực hiện thủ tục sang tên nhưng phía ông P, bà C xin khất lại với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, vì tin tưởng quan hệ chú cháu nên ông N đồng ý. Ngày 06/8/2007, ông P, bà C tự nguyện lập giấy xác nhận “Giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất” để gia hạn thời gian từ 01 đến 06 tháng làm thủ tục sang tên cho ông N. Đến đầu năm 2016, ông N phát hiện vợ chồng ông P, bà C đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Hồ Hoàng Á, (ông Á là con ruột của ông N, bà H) với giá trị 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ông Á đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00322 ngày 18/4/2011. Vì vậy, ngày 18/7/2016, vợ chồng ông P, bà C tiếp tục lập “Bản cam kết hợp tác giải quyết” với nội dung sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông N nhưng đến nay ông P và bà C không thực hiện. Do đó, nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ông N yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất trồng cao su ngày 13/9/2005 đối với phần đất có diện tích 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607 QĐ-UB

do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/10/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn P.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C cho ông Hồ Hoàng Á do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 28/02/2011, số chứng thực 16, quyền số 2011 TP/CC-SCT/HĐGD. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BD724208 của ông Hồ Hoàng Á là phần đất có diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng Á.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Văn K ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1434, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887829 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 13/4/2021.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Công T3 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1432, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887828 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Công T3 ngày 13/4/2021.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Lê Ngọc N1 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1437, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887831 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Lê Ngọc N2 ngày 13/4/2021.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho bà Lê Thị A ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1436, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887830 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị A ngày 13/4/2021.

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Duy T2 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1431, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887827 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Duy T2 ngày 13/4/2021.

- Ông Hồ Văn N yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông Hồ Văn N.

Đối với yêu cầu yêu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C có trách nhiệm bồi thường số tiền 107.000.000.000 đồng (một trăm lẻ bảy tỷ đồng) thì ông N rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C và người đại diện hợp pháp của ông P với bà C là ông Lê Minh L thống nhất trình bày:

Ông P, bà C và ông N là chú cháu ruột. Năm 2005, ông P bà C chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D với giá 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng), lúc thỏa thuận có vợ chồng ông N và con gái là bà Hồ Ngọc H1, ông N nói để ông N và bà H1 đại diện đứng tên trong giấy mua bán. Tuy vợ chồng ông N, bà H đứng mua bán nhưng mọi giao dịch liên quan đến việc mua bán là do vợ ông N là bà Phan Thị H và con gái là Hồ Ngọc H1 đứng ra thực hiện. Sau khi ký giấy tay chuyển nhượng thì bà H1, bà H là người giao tiền cho ông P, bà C tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện D với số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Cuối năm 2005, bà H1 giao tiếp số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) và ông P, bà C đã bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà H nhưng hai bên thống nhất chưa làm thủ tục sang tên. Phần đất này gia đình ông N dự định cho con trai thứ ba là ông Hồ Tâm Á đứng tên nên ông Á là người trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông P, bà C và ông Hồ Hoàng Á là con trai thứ tư của ông N nhận chuyển nhượng phần đất của người khác do không đủ tiền nên gia đình ông N có nhờ vợ chồng ông P, bà C đứng ra vay tiền giùm cho ông Á. Ông Hồ Tâm Á đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà C đi vay thế chấp tại ngân hàng. Nhưng sau đó, ông Á chuyển nhượng được đất của ông Á và đưa tiền cho nên vợ chồng ông P, bà C để trả tiền ngân hàng mà ông P, bà C đã vay, ông P và bà C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao lại cho ông Hồ Tâm Á. Vợ chồng ông P, bà C được biết trước đây gia đình ông N có cho ông Hồ Hoàng Á một phần đất có diện tích khoảng 70.000m², không biết vì lý do gì ông N, bà H đem bán phần đất này. Do đó, gia đình ông N, bà H1, bà H, ông Á mới thống nhất để phần đất có diện tích 57.744m² nêu trên cho ông Hồ Hoàng Á (thay vì trước đây dự định cho ông Hồ Tâm Á). Chính vì vậy, theo yêu cầu của gia đình ông N nên ngày 28/02/2011, vợ chồng ông P, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Hồ Hoàng Á, hiện nay ông Á đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Ngày 18/7/2016, ông N đến nhà nhờ ông P, bà C ký lại một biên bản cam kết hợp tác giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N lập sẵn với nội dung vợ chồng ông P, bà C chuyển nhượng cho ông N phần đất thuộc thửa đất số 151 nêu trên nhưng bỏ bà H1 ra để ông N giải quyết công việc nội bộ việc

gia đình. Do tin tưởng nên vợ chồng ông P, bà C đã ký xác nhận cho ông N. Tiếp đó khoảng cuối năm 2016, ông N lập sẵn một “giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất” đề ngày 06/8/2007 nhờ ông P, bà C ký xác nhận. Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất này ghi vào năm 2007 nhưng trong nội dung của giấy sang nhượng có ghi số chứng minh nhân dân của ông N lại ghi ngày cấp là 07/7/2010, do thấy không hợp lý nên tháng 01/2017, ông N tiếp tục lập một giấy sang nhượng đất trồng cây cao su đề ngày 13/9/2005 với nội dung mà vợ chồng ông P, bà C đã ký trước đây cho ông N và bà H1. Tuy nhiên, nay ông N không giải quyết được nội bộ gia đình nên dùng 03 tờ giấy xác nhận chuyển nhượng đất nêu trên để khởi kiện ông P, bà C và ông Á. Ông P, bà C khẳng định việc mua bán đất trên là do vợ và con ông N (bà H, bà H1) trực tiếp thực hiện. Bà H và bà H1 là người giao tiền. Tuy nhiên, người nhận đất và sử dụng từ năm 2011 đến nay là ông Á. Ông N không giao tiền cho vợ chồng ông P, bà C. Hơn nữa, thời điểm hai bên giao dịch mua bán, ông N đang công tác ở nước ngoài, 03 giấy xác nhận chuyển nhượng đất trên là do ông N lập lại khoảng thời gian giữa năm 2016 đến đầu năm 2017. Vì tin tưởng và hơn nữa là quan hệ chú cháu nên ông P, bà C đã ký xác nhận cho ông N. Sau này ông P, bà C mới biết ông N muốn gạt bà H1 ra không đưa vào giấy mua bán nhằm mục đích ông N lấy lại đất mà gia đình đã cho ông Hồ Hoàng Á.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông P, bà C không đồng ý vì phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Hồ Hoàng Á và ông Á đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở ông N, bà H đã tự nguyện cho ông Á diện tích thửa đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng Á và người đại diện hợp pháp ông Á là ông Võ Văn S thống nhất trình bày:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà C, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật về đất đai. Ông P, bà C là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không bị ai ngăn cản, ép buộc, lừa dối và phần đất không tranh chấp. Do đó, ông P, bà C có quyền thực hiện của người sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai và pháp luật dân sự. Vì vậy, giao dịch dân sự giữa ông P, bà C với ông Á là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Xuất phát từ giao dịch dân sự hợp pháp nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Á là có giá trị pháp lý. Khi ông Á được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì các giao dịch dân sự của ông Á đối với những phần đất cho người khác là có giá trị pháp lý, không bị vô hiệu. Từ nhưng cơ sở trên ông Á nhận thấy tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thanh T1 trình bày:

Bà T1 hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông Hồ Hoàng Á, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày:*

Bà H hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông N, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc H1 trình bày:*

Số tiền 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) là của ông N đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đối với vợ chồng ông P, bà C. Bà H1 hoàn toàn không thực hiện giao dịch dân sự gì liên quan đến số tiền này đối với ông P, bà C và bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A, ông Nguyễn Duy T2, ông Nguyễn Công T3, ông Nguyễn Văn K, ông Lê Ngọc N2 là ông Vũ Xuân H2 trình bày:*

Ngày 23/3/2021, ông A cùng với bà A, ông T2, ông T3, ông K, ông N2 cùng thỏa thuận, thống nhất, tự nguyện đến Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1434, 1432, 1431, 1436, 1437, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký kết các hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự và phù hợp với quy định pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng đất đã tiến hành thực hiện các thủ tục kê khai thuế, trước bạ, hoàn thiện hồ sơ đăng bộ,.... Ngày 13/4/2021, thì bà A, ông T2, ông T3, ông K, ông N2 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà A, ông T2, ông T3, ông K, ông N2 yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D trình bày tại Công văn số 242/UBND-NC ngày 05/10/2021:*

Việc ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C với ông Hồ Hoàng A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16, quyền số 2011 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/02/2011 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực là đúng trình tự thủ tục, pháp lý theo quy định của pháp luật. Hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã được đọc nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với tất cả nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý ký tên, điểm chỉ. Việc nguyên đơn ông Hồ Văn N yêu cầu yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C với ông Hồ Hoàng A ký ngày 28/02/2011 chứng thực số 16, quyền số 2011 TP/CC-SCT/HĐGD là không có căn cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1431, 1432, 1434, 1436, 1437, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2021 thì Văn phòng C2 đã tiến hành kiểm tra thanh phần hồ sơ yêu cầu công chứng và xét thấy hồ sơ của người yêu cầu công chứng cung cấp là đầy

đủ, hợp pháp nên đã tiếp nhận và tiến hành thụ lý hồ sơ theo đúng quy định pháp luật. Việc Công chứng viên của Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng các hợp đồng ủy quyền là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản”, cụ thể là các yêu cầu:

1.1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất vào ngày 13/9/2005 đối với phần đất có diện tích 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/10/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn P.

1.2. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C cho ông Hồ Hoàng Á do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 28/02/2011, số chứng thực 16, quyền số 2011 TP/CC-SCT/HĐGD. Yêu cầu thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 724208 của ông Hồ Hoàng Á là phần đất có diện tích 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2011 cho ông Hồ Hoàng Á.

1.3. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Văn K ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1434, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887829 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 13/4/2021.

1.4. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Công T3 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1432, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887828 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Công T3 ngày 13/4/2021.

1.5. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Lê Ngọc N2 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1437, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887831 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Lê Ngọc N2 ngày 13/4/2021.

1.6. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho bà Lê Thị A ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1436, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887830 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị A ngày 13/4/2021.

1.7. Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng Á sang cho ông Nguyễn Duy T2 ký ngày 23/3/2021 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng số 1431, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 887827 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Duy T2 ngày 13/4/2021.

1.8. Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông Hồ Văn N.

2. Đình chỉ yêu cầu yêu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C về việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” đối với số tiền 107.000.000.000 đồng (một trăm lẻ bảy tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/10/2023, nguyên đơn ông Hồ Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Văn N là ông Phạm Minh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Thị C1 là ông Lê Minh L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: ngày 13/9/2005, ông P, bà C1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà H diện tích đất 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607/QĐ-UB ngày 27/10/2003, giá chuyển nhượng 1.850.000.000 đồng. Ngày 13/9/2005, ông N (đại diện là bà H và con ông N là bà H1) đã thanh toán cho vợ chồng ông P số tiền 1.000.000.000 đồng. Tháng 12/2005, bà H1 thanh toán số tiền còn lại 850.000.000 đồng cho ông P, bà C1. Ông P, bà C1 đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho gia đình ông N nhưng hai bên thống nhất chưa làm thủ tục sang tên, cụ thể là ông Á là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Theo yêu cầu của gia đình ông N, ngày 28/02/2011, vợ chồng ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Hồ Hoàng Á, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D chứng thực ngày 28/02/2011. Từ khi nhận đất quản lý, sử dụng ông Á đã xây dựng nhà thu mua mủ, xin giấy phép kinh doanh trên thửa đất, khi ông Á xây dựng công trình trên đất thì ông N biết nhưng không ngăn cản. Việc ông N, bà H tặng cho ông Á quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng từ ông P, bà C1 được thể hiện vào ngày 24/10/2016 bà H và ông Á đã đến Văn phòng T6 lập “Vi bằng” với nội dung: *“Mảnh đất này là do vợ chồng – tôi ông Hồ Văn N tiến hành thương lượng, thanh toán tiền trực tiếp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C (bên chuyển nhượng). Để giải thủ tục chuyển nhượng và tặng cho, Hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C do con trai tôi – Hồ Hoàng Á trực tiếp ký. Hiện con trai tôi – Hồ Hoàng Á là người đứng tên trên Giấy chứng nhận chủ quyền. Tôi – Phan Thị H xác nhận rằng mảnh đất nêu trên đã được vợ chồng – tôi và Hồ Văn N thống nhất tặng cho con trai tôi – Hồ Hoàng Á”*.

Do nội bộ gia đình ông N có mâu thuẫn nên ngày 18/7/2016, ông N đến nhà nhờ ông P, bà C ký lại một *“bản cam kết hợp tác giải quyết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, nội dung thể hiện ngày 13/9/2005, vợ chồng ông P, bà C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N phân đất thuộc thửa đất số 151 nêu trên, do tin tưởng nên vợ chồng ông P đã ký xác nhận cho ông N.

Năm 2016, ông N lập sẵn một *“giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất”* đề ngày 06/8/2007 nhờ ông P, bà C ký xác nhận. Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất này thể hiện là ghi vào năm 2007 nhưng trong nội dung của giấy sang nhượng đất này lại ghi số giấy chứng minh nhân dân của ông N ngày cấp là 07/7/2010, do thấy không hợp lý nên tháng 01/2017, ông N tiếp tục lập một *“giấy sang nhượng đất trồng cây cao su”* đề ngày 13/9/2005 với nội dung vợ chồng ông P, bà C có chuyển nhượng cho ông Hồ Văn N thửa đất số 151. Như vậy, có cơ sở xác định 03 giấy xác nhận chuyển nhượng đất trên ghi ngày 18/7/2016, ngày 06/8/2007 và ngày 13/9/2005 là do ông N lập từ năm 2016 đến năm 2017 là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P, bà C với mục đích là ông N giải quyết nội bộ gia đình ông N, phù hợp với lời trình bày của bị đơn ông P, bà C.

Công văn số 242/UBND-NC ngày 05/10/2021 của Ủy ban nhân dân xã Đ thể hiện: việc ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C, ông Hồ Hoàng Á ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16 ngày 28/02/2011 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực đúng quy định pháp luật.

Công văn số 2315/UBND-BTCD ngày 26/10/2021 của Ủy ban nhân dân huyện D thể hiện: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00322 ngày 18/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Hoàng Á được cấp đúng quy định.

Ông Hồ Hoàng Á là người được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Á được quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 23/3/2021, ông Á và vợ là bà Phạm Thanh T1 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 26.535,7m² thuộc một phần thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Lê Ngọc N2. Ông N2 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887831 ngày 13/4/2021.

Ngày 23/3/2021, ông Á và vợ là bà T1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 23.897,5m² thuộc một phần thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Nguyễn Duy T2, ông T2 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887827 ngày 13/4/2021.

Ngày 23/3/2021, ông Á và vợ là bà T1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.091,1m² thuộc một phần thửa đất số 151 nêu trên cho ông Nguyễn Công T3, ông T3 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887828 ngày 13/4/2021.

Ngày 23/3/2021, ông Á và vợ là bà T1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.091,1m² thuộc một phần thửa đất số 151 nêu trên cho ông Nguyễn Văn K, ông K được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887829 ngày 13/4/2021.

Ngày 23/3/2021, ông Á và vợ là bà T1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.389,9m² thuộc một phần thửa đất số 151 nêu trên cho bà Lê Thị A, bà A được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 887830, ngày 13/4/2021.

Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác định: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04426 cho bà Lê Thị A, số vào sổ số vào sổ 04427 cho ông Lê Ngọc N2, số vào sổ CS 04423 cho ông Nguyễn Duy T2, số vào sổ CS 04424 cho ông Nguyễn Công T3 và số vào sổ CS 04425 cho ông Nguyễn Văn K là đúng theo quy định.

Như vậy, việc ông N2, ông K, ông T3, bà A, ông T2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H, bà Phạm Thanh T1; Văn phòng C2; Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hoàng Á là ông Võ Văn S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị C về việc yêu cầu ông P, bà C bồi thường số tiền 107.000.000.000 đồng (một trăm lẻ bảy tỷ đồng). Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 27/10/2003, hộ ông Nguyễn Văn P được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00607QSDĐ/QĐ đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với diện tích 54.508m².

[4] Ngày 13/5/2005, ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức “*giấy sang nhượng đất trồng cây cao su*” đối với thửa đất trên cho ông Hồ Văn N với giá 1.850.000.000 đồng, theo hợp đồng thể hiện ngay sau ký hợp đồng, ông N3 thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng và nhận đất; đến tháng 12 sẽ thanh toán số tiền còn lại 850.000.000 đồng, bên bán giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên mua chịu mọi chi phí sang tên. Sau khi ký hợp đồng, ngày 06/8/2007, ông P, bà C cùng ông N tiếp tục lập “*giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất*” có nội dung ông P, bà C có chuyển nhượng đất cho ông N, khi nào bên bán có nhu cầu chuộc lại đất thì ông N đồng ý bán lại hoặc cho chuộc lại theo giá thị trường, yêu cầu bên bán giao toàn bộ giấy tờ cho ông N để làm thủ tục sang tên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ giao cho ông N, giấy mua bán này thay cho biên nhận giao nhận tiền của bên mua giao cho bên bán là 1.850.000.000 đồng.

[5] Ngày 28/02/2011, ông P, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích 57.744m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 nêu trên cho ông Hồ Hoàng Á (là con ruột ông N, bà H) với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 28/02/2011, số chứng thực 16, quyền số 2011 TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 18/4/2011, ông Hồ Hoàng Á được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00322 đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á, ngày 18/7/2016, vợ chồng ông P, bà C tiếp tục lập “*bản cam kết hợp tác giải quyết*” với nội dung sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông N.

[7] Quá trình tố tụng, ông N, ông P và bà C thống nhất có việc giao kết hợp đồng ngày 13/5/2005 về việc ông N nhận chuyển nhượng diện tích 54.508m² thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 1.850.000.000 đồng và ông P, bà C đã nhận đủ tiền, giao đất cho gia đình ông N, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Ông N với ông P, bà C không thống nhất, cụ thể: ông N cho rằng không có việc yêu cầu ông P, bà C ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con ông N là ông Hồ Hoàng Á theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2011; ông P, bà C cho rằng theo yêu cầu của gia đình ông N nên ông P, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á.

[8.1] Xét, căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, từ khi nhận đất quản lý, sử dụng thì ông Á đã xây dựng hàng rào, nhà thu mua mủ, xin giấy phép kinh doanh trên thửa đất này, khi ông Á tiến hành xây dựng công trình trên đất thì ông N biết nhưng không hề phản đối hay ngăn cản. Đồng thời, ngày 24/10/2016, bà H và ông Á đã đến Văn phòng T6 lập “Vi bằng” với nội dung: *“Mảnh đất này là do vợ chồng – tôi ông Hồ Văn N tiến hành thương lượng, thanh toán tiền trực tiếp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C (bên chuyển nhượng). Để giản thủ tục chuyển nhượng và tặng cho, Hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Phan Thị C do con trai tôi – Hồ Hoàng Á trực tiếp ký. Hiện con trai tôi – Hồ Hoàng Á là người đứng tên trên Giấy chứng nhận chủ quyền. Tôi – Phan Thị H xác nhận rằng mảnh đất nêu trên đã được vợ chồng – tôi và Hồ Văn N thống nhất tặng cho con trai tôi – Hồ Hoàng Á”*, đây là ý chỉ của bà H thể hiện lý do ông Á được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp, lời thừa nhận của bà H phù hợp lời khai của ông P, bà C.

[8.2] Ngoài ra, theo chứng cứ do ông N cung cấp là *“Giấy sang nhượng đất và tài sản trên đất”* ngày 06/8/2007 và *“Bản cam kết hợp tác giải quyết”* ngày 18/7/2016, ông N cung cấp chứng cứ trên để chứng minh không có việc yêu cầu ông P, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á; ông P, bà C cho rằng tất cả các giấy là đều do ông N lập vào cuối năm 2016, nhờ ông P, bà C ký để giải quyết nội bộ gia đình vì tin tưởng nên ông P, bà C mới ký. Xét, giấy sang nhượng đất này thể hiện là ghi vào năm 2007, nhưng trong nội dung của giấy sang nhượng đất này lại ghi số giấy chứng minh nhân dân của ông N ngày cấp là 07/7/2010, như vậy 01 trong hai chứng cứ do ông N xuất trình có mâu thuẫn về mặt thời gian, thời điểm ký *“Bản cam kết hợp tác giải quyết”* ngày 18/7/2016, ông P, bà C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á, từ thời điểm năm 2016, ông P, bà C cũng không thực hiện việc khiếu nại hoặc tranh chấp đối với ông Á, điều này chứng minh lời trình bày của bị đơn là ký hợp thức hóa vào năm 2016 cho ông N là có căn cứ.

[9] Như vậy, có căn cứ xác định từ ngày 28/02/2011, ông P, bà C đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo quy định, giao tài sản chuyển nhượng. Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương và các tài

liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc chứng thực hợp đồng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Hồ Hoàng Á là đúng quy định của pháp luật nên việc ông N khởi kiện yêu cầu ông P, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/02/2011 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Á là không có căn cứ.

[10] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông N và người đại diện hợp pháp của ông N cho rằng phải triệu tập người làm chứng là ông Lê Ngọc N2, ông Nguyễn Thành V theo chứng cứ mà ông N cung cấp là “*Biên bản hòa giải theo luật định*” ngày 11/11/2022 và “*Biên bản làm việc*” ngày 11/11/2022. Ông N xác định chứng cứ trên được lập trong quá trình tranh chấp giữa ông N với ông P, bà C và giữa ông N với ông Á. Sau khi có các biên bản trên thì các ông N đã rút đơn khởi kiện đối với hai vụ án. Qua xem xét nội dung hai biên bản trên, có một phần nội dung thỏa thuận giữa ông N với ông Á liên quan đến phần đất tranh chấp với ông P, bà C, ông Á sẽ sang tên cho ông N đứng tên trên quyền sử dụng đất với diện tích từ đầu hàng rào lưới B40 từ hướng ngã tư B trở lên có thước đo ngang mặt đường ĐT744 có chiều ngang mặt đường là 127m, chiều dài hết đuôi đất, phần diện tích còn lại sẽ giao cho ông Á được quyền quản lý, sử dụng, mua bán, chuyển nhượng, tặng cho. Ông P và bà C không ký tên vào các biên bản trên, chứng cứ này càng chứng minh nghĩa vụ của ông P, bà C đã thực hiện xong. Theo “*Biên bản hòa giải theo luật định*” ngày 11/11/2022 thì ông N2 và ông V là đại diện cho ông Hồ Hoàng Á, ông Á trực tiếp ký vào các biên bản trên. Như vậy, việc thỏa thuận là giữa ông N với ông Á và ông N không tranh chấp đối với biên bản trên nên việc ông N cho rằng cần phải triệu tập ông V, ông N2 là không cần thiết trong vụ án này.

[11] Ông Hồ Hoàng Á là chủ sử dụng đất hợp pháp nên ông Á có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai. Ông Á và bà T1 đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 151 như sau:

Chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc N2 phần đất có diện tích 26.535,7m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 1437, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HD0GD ngày 23/3/2021. Ông N2 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04427 với diện tích 26.535,7m² thuộc thửa đất số 2920, tờ bản đồ số 40 vào ngày 13/4/202.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T2 phần đất có diện tích 23.897,5m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 1431, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HD0GD ngày 23/3/2021. Ông T2 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04423 với diện tích 23.897,5m² thuộc thửa đất số 2919, tờ bản đồ số 40 vào ngày 13/4/2021.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công T3 phần đất có diện tích 2.091,1m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 1432, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HD0GD ngày 23/3/2021. Ông T3 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04424 thuộc thửa đất số 2918, tờ bản đồ số 40 vào ngày 13/4/2021.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K phần đất có diện tích 2.091,1m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 1434, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HD0GD ngày 23/3/2021. Ông K đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04425 thuộc thửa đất số 2917, tờ bản đồ số 40 vào ngày 13/4/2021.

Chuyển nhượng cho bà Lê Thị A phần đất có diện tích 2.389,9m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 1436, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HD0GD ngày 23/3/2021. Bà A đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04426 thuộc thửa đất số 2916, tờ bản đồ số 40 vào ngày 13/4/2021.

[12] Như vậy, thời điểm ông Á ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N2, ông T2, ông T3, ông K và bà A thì đều đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, ý kiến của Văn phòng C2 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện hành vi của công chứng viên và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông N2, ông T2, ông T3, ông K và bà A là đúng quy định của pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1434, 1432, 1437, 1436, 1431 là vô hiệu; kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N2, bà A, ông K, ông T3 và ông T2 là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn N được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết