

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 278/2024/DS-PT

Ngày 03-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng góp vốn, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

**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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024, về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng góp vốn, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Đức T, sinh năm 1958 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: ấp D, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H:

1. Ông Võ Tấn T1, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 24/3/2022); có mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1999; địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 24/3/2022); vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Ngô Xuân H1, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: số I, đường N, khu dân cư T, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Tiến V, sinh năm 1995; địa chỉ: khối D, phường Q, thành phố H, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 30/8/2023); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, đường N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973; địa chỉ: số C khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 06/6/2022); có mặt.

2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 29/11/2022); có mặt.

4. Ông Lê Văn B1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ E, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

5. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Doãn S, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

8. Ông Bùi Cẩm Ú, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

9. Bà Tạ Thị V1, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: ngõ C, tổ dân phố A, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: tổ B, khu E, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình; cư trú: tổ G, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

11. Tập đoàn C2; trụ sở: lô D khu đô thị M, phường Y, quận C, Thành phố

Hà Nội; địa chỉ chi nhánh tại Bình Dương: 1 khu dân cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

12. Văn phòng C3, địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

13. Văn phòng C4; địa chỉ: số A đường B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

14. Văn phòng C5; địa chỉ: khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

15. Văn phòng C6; địa chỉ: khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn R, sinh năm 1954; địa chỉ: số C đường B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn H4, sinh năm 1951; địa chỉ: ấp D, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Ông Huỳnh N1, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ B, ấp D, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Ông Thâu Chéch H5, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ E, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Bà Vũ Thị H6, sinh năm 1945; địa chỉ: số B N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Bà Mai Thị T2, sinh năm 1981; địa chỉ: số A N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

8. Bà Vũ Thị H7, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: thôn C, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình; địa chỉ liên lạc: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H, bị đơn ông Ngô Xuân H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Mai Đức T trình bày:*

Ông Ngô Xuân H1 sống chung như vợ chồng với con gái của ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H nhiều năm nhưng không đăng ký kết hôn. Ngày 10 tháng 01 năm 2020, ông T, bà H và ông H1 cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H6 diện tích 4.094,4m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng, mỗi bên góp 50% giá trị là 1.800.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, sau này

chuyển nhượng thì sẽ hoàn vốn lại và chia đôi lợi nhuận. Ông H1 đề nghị một mình đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện giao dịch, khi nào cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao cho ông T và bà H giữ bản chính.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020, ông H1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cập nhật sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 268110 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27 tháng 8 năm 2012 và giao cho ông T và bà H giữ bản chính.

Đến ngày 19 tháng 5 năm 2020, ông H1 mượn ông T, bà H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp vay tiền ngân hàng mua 02 nhà đất khác, tiền mua nhà đất cũng là tiền chung của ông T, bà H với ông H1, sau này bán sẽ chia đôi giá trị. Nhà đất mà ông H1 muốn mua là nhà của bà Nguyễn Thị Hồng S1 (em ruột của bà H), đang bị thi hành án. Vì tin tưởng ông H1, ông T và bà H đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T và bà H yêu cầu ông H1 viết cam kết sẽ trả lại bản chính cho ông T và bà H ngay sau khi thế chấp xong. Hai tài sản mà ông H1 đề nghị mua từ việc kê biên là thửa đất số 274, tờ bản đồ 43, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS19628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/9/2020 và thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS19627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/9/2020. Ông H1 đề nghị với ông T và bà H là để ông H1 một mình đứng tên trên hai thửa đất tại thành phố D, khi nào được cấp giấy chứng nhận sẽ giao cho ông T và bà H giữ. Ông T và bà H nhiều lần yêu cầu ông H1 giao cho 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản theo thỏa thuận nhưng ông H1 vẫn liên tục né tránh.

Sau khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 4.094,4m² cho ông Lê Văn B1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 06 năm 2021, do Văn phòng C4, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 1711, quyền số: 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Ông B1 đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và được cập nhật sang vào ngày 19 tháng 06 năm 2021.

Sau khi được cập nhật sang tên, ông B1 cùng vợ là bà Dương Thị H2 đã chuyển nhượng cho bà D1, bà V1, ông S như sau:

Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D1 diện tích đất 1.057,9m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 39 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021 do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7805 quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Bà D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 878503, số vào sổ cấp GCN: CS 18975, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16 tháng 12 năm 2021.

Chuyển nhượng cho bà Tạ Thị V1 diện tích đất 1.000m² thửa đất số 162, tờ bản đồ số 39 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11

năm 2021 do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7803, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Bà V1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 878502, số vào sổ CS 18974 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16 tháng 12 năm 2021.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Doãn S diện tích đất 1.036,5m² thuộc thửa đất số 164 tờ bản đồ số 39 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021 do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7804 quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Ông S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 878504, số vào sổ CS 18981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16 tháng 12 năm 2021. Sau đó, ông S chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Bùi Cẩm Ú theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 2680, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ông Ú đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động.

Diện tích còn lại 1.000m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 39 do ông B1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 878501, số vào sổ CS 18978, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16 tháng 12 năm 2021.

Ngoài ra, ông T, bà H và ông Ngô Xuân H1 có thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số ô 8 Lô B, tờ bản đồ 1AB/11, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N (vợ ông H1) ngày 07 tháng 01 năm 2011. Giá nhận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Ông T, bà H góp 50% giá trị, ông H1 góp 50% giá trị.

Thửa đất số B8 Lô B, tờ bản đồ lô B, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 012282, số vào sổ 1069/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07 tháng 01 năm 2004 được cập nhật sang tên ông Ngô Xuân H1 ngày 22 tháng 06 năm 2007. Ông T và bà H góp 50% giá trị, ông H1 góp 50% giá trị, mỗi bên góp 1.000.000.000 đồng.

Việc góp tiền chung này do tin tưởng nên không lập văn bản, mỗi bên góp 50% giá trị. Ông H1 đề nghị được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào chuyển nhượng thì sẽ chia đôi giá trị.

Nay ông T và bà H khởi kiện yêu cầu như sau:

Chia cho ông T và bà H yêu cầu chia 50% giá trị tài sản góp vốn là diện tích đất 4.094,4m² thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 268110 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27 tháng 8 năm 2012, cập nhật sang tên ông H1 ngày 17/1/2020. Ông T, bà H yêu cầu được nhận bằng hiện vật, diện tích đất 2.047,2m².

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu nhận 50% giá trị tài sản góp vốn bằng tiền, với lý do, hiện nay, thửa đất 49 đã chia tách thành 04 thửa nhỏ và ông H1 đã chuyển nhượng sang tên cho người khác.

Ông T và bà H yêu cầu được chia 50% giá trị tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS19627 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/9/2020 và thửa đất số 274, tờ bản đồ 43, diện tích 100m² tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS19628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/9/2020. Ông T và bà H yêu cầu nhận tài sản bằng hiện vật.

Thửa đất số ô 8 lô B, tờ bản đồ 1AB/11, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07 tháng 01 năm 2011 và thửa đất số B8 lô B, tờ bản đồ lô B, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 012282, số vào sổ 1069/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07 tháng 01 năm 2004 được cập nhật sang tên ông Ngô Xuân H1 ngày 22 tháng 06 năm 2007. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 012282, số vào sổ 1069/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07 tháng 01 năm 2004 được cập nhật sang tên ông Ngô Xuân H1 ngày 22 tháng 06 năm 2007. Do đó, thửa đất ô 8 lô B, tờ bản đồ 1AB/11, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cũng chính là thửa đất số B8 lô B, tờ bản đồ lô B, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do đó, ông T và bà H rút yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số B8 lô B, tờ bản đồ lô B, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 012282, số vào sổ 1069/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07 tháng 01 năm 2004 được cập nhật sang tên ông Ngô Xuân H1 ngày 22 tháng 06 năm 2007 và giữ nguyên yêu cầu chia cho ông T và bà H 50% giá trị tài sản góp vốn là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số ô 8 lô B, tờ bản đồ 1AB/11, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07 tháng 01 năm 2011.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004220, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004221, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 giữa người chuyển nhượng ông Ngô Xuân H1 với người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến L. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông H1 với lý do lừa dối với người thứ ba là cơ quan thuế.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 06 năm 2021, do Văn phòng C4, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 1711, quyền số: 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7805, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7803, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7804, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 2680, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến L thì ông T và bà H không đồng ý vì: ông H1 và ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa đăng ký trong sổ địa chính nên chưa phát sinh hiệu lực. Hơn nữa, giá trị hai thửa đất các bên thỏa thuận là 11.100.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng giá 2.000.000.000 đồng là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với cơ quan thuế nên vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N nguyên đơn không đồng ý vì văn bản cam kết và nhận tiền lập bằng giấy tay không được công chứng chứng thực, không đảm bảo giá trị pháp lý về mặt hình thức, có dấu hiệu ngụy tạo chứng cứ nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Văn bản được lập năm 2014 nhưng bà N chỉ khởi kiện sau khi ông T, bà H khởi kiện. Lời khai của ông H1 và bà N không khách quan vì ông H1, bà N từng là vợ chồng nên có sự cấu kết với nhau. Bà N chưa đăng ký sang tên theo quy định tại Điều 168 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bị đơn ông Ngô Xuân H1 là ông Lê Tiến V trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau đây:

Thửa đất 49, tờ bản đồ số 39 tại ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE268110 do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 27/8/2012, cập nhật biến động cho ông Ngô Xuân H1 ngày 17/01/2020 thì ông H1 bỏ ra 1.800.000.000 đồng trả tiền mua đất, ông T và bà H góp 200.000.000 đồng. Khi mua đất, do có quan hệ thân thiết nên ông H1 nhờ ông T và bà H là người thanh toán tiền cho bà H6. Ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông B1, việc ông B1 mua đất của ông H1 là ngay tình, không có tranh chấp gì.

Đối với 02 thửa đất số 272, 274 tờ bản đồ số 43 tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc tiền của ông H1, ông T và bà H không góp chung khoản tiền nào với ông H1.

Đối với thửa đất ô 8 lô B tờ bản đồ số 1AB/11 khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của ông H1 và bà N mua từ năm 2007, cách thời gian ông H1 quen biết ông T và bà H hàng chục năm, ông T và bà H không góp tiền mua chung thửa đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L thì ông H1 đồng ý. Ông H1 và ông L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 272, 274 đã công chứng chứng thực tại Văn phòng C3. Ông L đã giao cho ông H1 11.000.000.000 đồng, ông H1 đã giao nhà đất cho ông L.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N thì ông H1 đồng ý. Vì năm 2014, ông H1 và bà N đã thỏa thuận chia tài sản chung, bà N đã giao cho ông H1 1.000.000.000 đồng. Ông H1 đã giao nhà đất cho bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tiến L trình bày:

Ngày 14/3/2022, ông Nguyễn Tiến L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Xuân H1 thửa đất số 272 tờ bản đồ số 43 diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 163463, số vào sổ 19627 và thửa đất số 274 tờ bản đồ số 43 diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 163464, số vào sổ CS 19628 tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7 số 004220 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004221 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022. Giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 11.100.000.000 đồng. Ông L đã giao cho ông H1 11.000.000.000 đồng, ông H1 đã giao nhà đất cho ông L cùng ngày. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất này, Ủy ban nhân dân phường D xác nhận đất không tranh chấp khiếu nại, không bị kê biên hay áp dụng các biện pháp hành chính nào khác.

Nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004220, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004221, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 giữa người chuyển nhượng là ông Ngô Xuân H1, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến L.

Công nhận cho ông Nguyễn Tiến L được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 274, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T và bà H yêu cầu chia đôi giá trị hai thửa đất trên thì ông L không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Ngô Xuân H1 nguyên trước đây là vợ, chồng. Bà N và ông H1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 251/2014/QĐST/HNGĐ ngày 01/8/2014 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà N và ông H1 có tạo lập được khối tài sản chung là nhà, đất tại thửa đất số ô 8 lô B; tờ bản đồ số 1AB.11, diện tích 88m², địa chỉ khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; trên đất có căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 88m², kết cấu: 01 trệt, 02 lầu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 07/01/2011.

Khi ly hôn, bà N và ông H1 đã tự thỏa thuận về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng. Thỏa thuận phân chia tài sản chung này được bà N và ông H1 lập “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014. Nội dung cụ thể như sau:

Ông Ngô Xuân H1 đồng ý giao tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa đất số ô 8 lô B; tờ bản đồ số 1AB.11, diện tích 88m², địa chỉ: khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và quyền sở hữu căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 88m², kết cấu: 01 trệt, 02 lầu có trên đất cho bà Nguyễn Thị Thúy N được toàn quyền quản lý, sử dụng, sở hữu;

Bà N đồng ý trả cho ông H1 số tiền là 1.000.000.000 đồng ngay sau khi có Quyết định ly hôn của Tòa án;

Ông H1 cam kết không có quyền, nghĩa vụ gì đối với tài sản nêu trên và xác định nhà, đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu riêng của bà N; sau khi có Quyết định ly hôn ông H1 sẽ nhận tiền từ bà N và dọn ra khỏi nhà, không được ở trong căn nhà nêu trên.

Văn bản “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014 được lập tại số H, khu phố T, phường D, thị xã D (nay là số nhà D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Ông H1 là người lập văn bản trước sự chứng kiến của ông Vũ Văn C.

Ngày 10/7/2014, sau khi bà N, ông H1 thống nhất được vấn đề ly hôn và giải quyết quyền nuôi con chung tại Tòa án, bà N đã giao cho ông H1 số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền này được bà N giao trực tiếp bằng tiền mặt cho ông H1 tại căn nhà số H, khu phố T, phường D, thị xã D (nay là số nhà D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Việc giao, nhận số tiền nêu trên có sự chứng kiến của ông Vũ Văn C. Ông H1 đã ký tên, điểm chỉ trên “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014, xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đ từ bà N. Ông C cũng ký tên vào “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014 với tư cách là người làm chứng.

Sau khi nhận tiền, ông H1 đã giao nhà, đất nêu trên cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, sở hữu theo đúng thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông H1 với bà N. Đồng thời, ông H1 đã dọn đồ dùng cá nhân của ông H1 ra khỏi nhà và không ở trong căn nhà này từ đó đến nay. Ông H1 đã xác định nhà, đất nêu trên là tài sản của bà N, ông H1 không còn quyền, nghĩa vụ gì đối với nhà đất này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H yêu cầu chia đôi nhà, đất nêu trên, bà N hoàn toàn không đồng ý. Bà N yêu cầu Tòa án công nhận thoả thuận phân chia tài sản chung vợ, chồng giữa bà Nguyễn Thị Thúy N với ông Ngô Xuân H1 theo “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014;

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thúy N thừa đất số ô 8 lô B; tờ bản đồ số 1AB.11, diện tích 88m², địa chỉ khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 88m², kết cấu 01 trệt, 02 lầu có trên đất.

Ngày 09/8/2022, bà N có đơn yêu cầu ông T, bà H bồi thường thiệt hại cho bà N 8.000.000.000 đồng, với lý do ông T, bà N khởi kiện tranh chấp đất nên bà N đã không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây thiệt hại cho bà N. Đến ngày 06/3/2023, bà N có đơn xin rút lại yêu cầu về việc buộc ông T và bà H phải bồi thường thiệt hại.

- *Văn phòng C4 trình bày:* Ngày 03/6/2021, Văn phòng C4 có tiếp nhận và thụ lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Ngô Xuân H1 yêu cầu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng C4 chứng nhận ngày 03/6/2021, số công chứng 1711, quyền số 02/2021 TP/CC SCC/HĐGD được giao kết giữa ông H1 và ông B1. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39 tọa lạc ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM BE 268110 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/01/2020. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng C4 căn cứ vào hồ sơ pháp lý do các bên cung cấp, kiểm tra thông tin trên giấy chứng nhận, đối chiếu hồ sơ, kiểm tra ngăn chặn tranh chấp liên quan đến thửa đất, xác định thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Các bên đã tự đọc, hai bên ký kết là tự nguyện, không bị ép buộc. Việc ký hợp đồng do hai bên tự nguyện điềm chỉ, ký tên, không bị ép buộc hay cưỡng ép. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Văn phòng C6 trình bày:* Văn phòng C6 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp và phiên tòa.

- *Văn phòng C5 trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2680 quyền số 07/2021 TP-SCC/HĐGD ngày 31/12/2021 là hoàn toàn đúng pháp luật, đúng trình tự quy định và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Văn phòng C3 trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004220, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004221, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 giữa người chuyển nhượng là ông Ngô Xuân H1, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến L là đúng trình tự, quy định. Các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, các bên đã tự đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày:* thống nhất lời trình bày của ông L, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị V1 trình bày:* ngày 27/11/2021, bà V1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² thuộc thửa đất số 49b có thửa chính thức là thửa 162, tờ bản đồ số 39, tọa lạc ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 268110, số vào sổ CH 3027/QD9755 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Văn B1, được Văn phòng C6 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 7803, quyền số 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2021. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V1 đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông B1. Ông B1 đã giao đất cho bà V1 quản lý.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 878502 số vào sổ CS 18974 ngày 16/12/2021 đối với thửa đất trên.

Khi bà V1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B1, bà V1 không biết việc hùn vốn giữa ông T, bà H và ông H1. Việc mua bán giữa bà V1 với ông B1, bà H2 là ngay tình. Bà V1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V1 với ông B1 và bà H2. Bà V1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà V1, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B1 trình bày:* ông B1 có thấy số điện thoại của ông H1 cắm vào biển trên thửa đất nên đã gọi điện giao dịch với ông H1, ông H1 có gửi sổ đỏ cho ông B1 xem. Sau khi xem xét, ông B1 đồng ý mua đất của ông H1 giá đất 2.500.000.000 đồng. Ngày 03/5/2021, ông B1 đã đặt cọc cho ông H1 500.000.000 đồng, đến ngày 03/6/2021, ông B1 và ông H1 ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.094,4m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Khi đó, đất đứng tên ông H1. Ông B1 mua bán trực tiếp với ông H1. Ông H1 không nói cho ông B1 biết đất này góp vốn với ai. Ông B1 chỉ biết ông H1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B1 đã giao đủ tiền cho ông H1, ông H1 đã bàn giao đất cho ông B1.

Đất này ông B1 mua chung cùng với bà D1, bà V1 và bạn nên sau khi sang tên cho ông B1 thì ông B1 đã tách ra thành 04 thửa và sang tên cho bà D1, bà V1, ông S.

Toàn bộ tài liệu giấy tờ về đặt cọc, giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông B1 với ông H1 thì ông B1 đã xé bỏ, không còn lưu giữ. Ông B1 xác định không còn liên quan gì đến tranh chấp tài sản chung giữa ông T, bà H với ông H1. Việc tranh chấp này thì do ông T, bà H với ông H1 giải quyết. Ông B1 xác định việc mua bán giữa ông B1 và ông H1 là ngay tình, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 là đúng trình tự thủ tục quy định.

- *Quá trình tố tụng ông Bùi Cẩm Ú, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Doãn S, bà Nguyễn Thị H3, Tập đoàn V2 đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày. Bà Dương Thị H2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.*

- *Cháu Ngô Hữu T3 trình bày:* Cháu là con ruột của ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N. Năm 2014, bố và mẹ cháu ly hôn. Hiện, cháu đang ở cùng mẹ tại số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bố không ở cùng cháu và mẹ. Trong quá trình sinh sống, cháu không có đóng góp gì tại nhà, đất này. Trên đất không có tài sản gì của cháu. Toàn bộ nhà, đất này là tài sản của mẹ cháu.

- *Ông Ngô Xuân H1, bà Nguyễn Thị Thúy N là người đại diện hợp pháp của cháu Ngô Hà U trình bày:* Cháu U con ruột của ông Ngô Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Thúy N. Năm 2014, bố và mẹ cháu ly hôn. Hiện, cháu đang ở cùng mẹ tại số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bố cháu không ở cùng cháu và mẹ. Trong quá trình sinh sống, cháu không có đóng góp gì tại nhà, đất này. Trên đất không có tài sản gì của cháu. Toàn bộ nhà, đất này là tài sản của mẹ cháu.

- *Người làm chứng ông Vũ Văn C trình bày:* năm 2008, ông C có thuê 01 phòng trọ của bà Nguyễn Thị Thúy N và ông Ngô Xuân H1 tại địa chỉ: số nhà D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương để ở. Diện tích thuê khoảng 20m², giá thuê 500.000 đồng/tháng. Năm 2011, giá thuê là: 700.000 đồng/tháng. Tiền thuê phòng trọ được ông C thanh toán cho bà N và ông H1 hàng tháng.

Tháng 7/2014, bà N và ông H1 ly hôn và thỏa thuận phân chia tài sản chung. Bà N là người nhận tài sản chung, được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà, đất tại: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông H1 nói với ông C khi nhận tiền từ bà N ngày 10/7/2014 nên ông C trả tiền cho chị N, ông H1 không liên quan gì đến nhà, đất này nữa. Sau đó, ông H1 không còn ở tại nhà, đất nêu trên. Ông C tiếp tục thuê phòng trọ này từ bà N. Hàng tháng ông C thanh toán tiền thuê phòng trọ trực tiếp cho bà N. Trong quá trình thuê, ông C không tôn tạo hay sửa chữa gì đối với phòng trọ này. Vì vậy, ông C xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

- *Người làm chứng bà Vũ Thị H7 trình bày:* tháng 02/2022, bà H7 thuê 01 phòng trọ của bà Nguyễn Thị T4 tại địa chỉ: số D, đường P, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương để ở, diện tích khoảng 24 m², giá thuê 2.300.000 đồng/tháng. Tiền thuê phòng trọ được thanh toán trực tiếp cho bà N vào ngày 05 hàng tháng.

Đến nay, bà H7 vẫn đang thuê căn phòng trọ này của bà N. Trong quá trình thuê, bà H7 không thực hiện việc tôn tạo hay sửa chữa gì đối với phòng trọ này. Vì vậy, bà H7 xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án.

- *Người làm chứng bà Vũ Thị H6 trình bày:* không nhớ năm nào, bà H6 có chuyển nhượng thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39 tại ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho bà H, ông T giá 3.600.000.000 đồng. Bà H6 thỏa thuận chuyển nhượng

với bà H, ông T. Bà H, ông T là người giao tiền và đã thanh toán đủ cho bà H6, bà H6 đã giao đất cho bà H, ông T. Bà H6 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ai thì bà không nhớ. Bà H, ông T để ai đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận của gia đình bà H. Bà H6 không còn quyền lợi gì đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39 tại ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai và đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- *Người làm chứng ông Lê Văn R trình bày:* ông R là tài xế của bà H6. Không nhớ năm nào, ông R có lái xe chở bà H6 từ S xuống C để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39 địa chỉ ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai giá 3.600.000.000 đồng. Ông R thấy bà H6 trực tiếp giao dịch với ông T và bà H. Bà H thanh toán tiền cho bà H6 làm 02 lần, 01 lần đặt cọc và 01 lần thanh toán tiền còn lại. Bà H đã thanh toán đủ tiền cho bà H6, bà H6 đã giao đất cho bà H. Bà H6 không làm việc với ông H1. Còn bà H để cho ai đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận của gia đình bà H.

- *Người làm chứng ông Huỳnh N1 trình bày:* ông ở gần nhà của ông T, là người làm chứng trong vụ việc trao đổi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE268110 giữa hai bên là ông bà Mai Đức T, Hoàng Thị H và ông Ngô Xuân H1.

Ngày 19 tháng 05 năm 2020, ông N1 có mặt tại nhà ông Mai Đức T là người đứng giữa làm chứng cho ông bà T, H và ông H1 về việc trao đổi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 49. Trong quá trình chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 4.094,4m² do ông Ngô Xuân H1 đứng tên và ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó, ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và ông H1 có viết lại giấy cam kết mượn sổ. Ông N1 trực tiếp có mặt và xác nhận giữa hai bên trao đổi giấy tờ như trên là đúng. Ông N1 nghe ông H1 nói với ông T, bà H là ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp cho Ngân hàng, dùng tiền thế chấp để mua 2 căn nhà của bà Hoàng Thị Hồng S2 tọa lạc tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng ông Nguyễn H4 trình bày:* trước đây, ông H4 là trưởng ấp D, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, đồng thời là hàng xóm của gia đình ông T, bà H. Ông H4 có biết sự việc ông T, bà H cùng với ông H1 góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 4.094,4m² nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Vũ Thị H6, ông Trịnh Văn K.

Ông T, bà H đồng ý để cá nhân ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện giao dịch. Vào khoảng giữa năm 2020, ông H1 đến nhà ông T, bà H mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để dùng vào việc riêng và cam kết sẽ trả lại cho ông T.

Ông H1 đã làm Giấy mượn giấy CNQSDĐ đề ngày 19/5/2020 và đề nghị ông H4 xác nhận vào đơn của ông H1. Lúc bấy giờ, ông H4 là trưởng ấp và biết sự việc trên nên đã xác nhận Giấy mượn sổ GCNQSDĐ của ông Ngô Xuân H1.

- *Người làm chứng ông Thầu Chéch H5 trình bày:* ông H5 là họ hàng gần của bà H6, vì địa lý xa, bà H6 ở S nên bà H6 đã giao cho ông H5 quản lý thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 4.094,4m² có nguồn gốc là của vợ chồng bà Vũ Thị H6, chồng bà H6 là ông Trịnh Văn K ủy quyền để cho bà H6 toàn quyền định đoạt. Ông H5 có chứng kiến toàn bộ quá trình chuyển nhượng giữa bà Vũ Thị H6 với ông H1, ông T, bà H.

Ông H5 xác nhận việc mua bán đất thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 4.094,4m² của vợ chồng ông Trịnh Văn K và bà Vũ Thị H6 có bán cho ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H và ông Ngô Xuân H1 là sự thật. Ngày 24 tháng 09 năm 2019 hai bên có mua bán giao dịch đất đối với thửa đất 49 nêu trên, giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng, ông H5 được biết ông T, bà H góp 50% số tiền, tức là 1.800.000.000 đồng, ông H1 là 50% số tiền tương đương 1.800.000.000 đồng. Ông H5 có chứng kiến sự kiện mua bán và giao nhận tiền nêu trên, khi ra công chứng, ông H1 đề nghị với vợ chồng bà H, ông T là để ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn vợ chồng ông T, bà H sẽ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào chuyển nhượng thì tiền chuyển nhượng sẽ được chia đôi.

- *Người làm chứng bà Mai Thị T2 trình bày:* bà T2 là con của ông T, bà H đồng thời là người có quan hệ tình cảm với ông H1 trước đây.

Do quen biết với ông H1 nên bà T2 dẫn ông H1 đến huyện C để xem đất. Thấy thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, địa chỉ : ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai vị trí đẹp và giá cả hợp lý nên ông H1 nói với bà T2 là muốn góp vốn chung với cha mẹ bà để nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng. Ông H1 đề nghị mỗi bên góp 50% số tiền nhận chuyển nhượng, tương ứng là 1.800.000.000 đồng, để thuận tiện cho việc chuyển nhượng sau này cho người khác thì chỉ để 1 người đại diện đứng tên là ông H1. Toàn bộ quá trình đàm phán với người chuyển nhượng bà H6 do cha mẹ bà T2 trực tiếp thực hiện.

Khi lập hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 24 tháng 9 năm 2019 thì ông H1 đề nghị bà T2 viết vào Hợp đồng. Bà T2 xác định chữ viết trên hợp đồng mua bán đất là chữ viết của bà T2, ông H1 và bà H đều là bên mua nên đều ký tên vào phần bên mua trên Hợp đồng mua bán đất còn bà H6 ký tên vào bên bán. Đồng thời, ông H1 và bà H còn mời thêm ông Thầu C1 Hôi ký tên vào phần người làm chứng cùng với tôi. Bản hợp đồng mua bán đất là hợp đồng mẫu do ông H1 in ra, bà T2 điền chữ vào những chỗ trống. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H thì bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:*

+ Thửa đất số 161 có 01 căn nhà kho diện tích 6,6m², 01 giếng khoan + máy bơm đường kính 114mm, 01 điện kế chính; thửa đất 162, 163, 164 trên đất không có tài sản gắn liền, không có cây lâu năm.

+ Thửa đất số 162, 163, 164 là đất trống.

+ Thửa đất số 272 có các tài sản sau: căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 100m², bên trong có gác gỗ + tấm xemboad diện tích 30m², 01 điện kế chính, 01 đồng hồ nước.

+ Thửa đất số 274 có các tài sản sau: căn nhà riêng lẻ loại 03 tầng diện tích sàn 136,53m², nhà ở cho thuê loại 02 tầng diện tích sàn 69,18m², sân gạch men diện tích 19,9m², 01 đồng hồ nước, 01 điện kế chính.

+ Thửa đất ô 8 lô B có các tài sản sau: căn nhà riêng lẻ loại 03 tầng diện tích 88m², căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 44m², mái che bằng tôn diện tích 20m², 01 đồng hồ nước, 01 điện kế chính, 01 cột thu phát sóng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H về việc yêu cầu chia tài sản là thửa đất số B8 lô B tờ bản đồ lô B tọa lạc khu tái định cư Mì H, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thúy N về việc yêu cầu ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H bồi thường thiệt hại số 8.000.000.000 (tám tỷ đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H với bị đơn ông Ngô Xuân H1 về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn là thửa đất số 49 tờ bản đồ số 39 tại ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Ngô Xuân H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H số tiền 5.528.410.000 (năm tỷ năm trăm hai mươi tám triệu bốn trăm mười nghìn) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức T và bà Hoàng Thị H về việc:

Yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ tài sản góp vốn là thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; thửa đất số 274, tờ bản đồ 43, diện tích 100m² tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số Ô8 Lô B, tờ bản đồ 1AB/11, tọa lạc khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004220, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004221, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 giữa người chuyển nhượng ông Ngô Xuân H1 với người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến L.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 06 năm 2021, do Văn phòng C4, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 1711, quyền số: 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7805, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7803, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7804, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 2680, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 12 năm 2021.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Xuân H1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004220, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004221, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 14 tháng 03 năm 2022 giữa người chuyển nhượng là ông Ngô Xuân H1, người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến L.

Ông Nguyễn Tiến L được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 274, diện tích 100m², tờ bản đồ 43, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ số 01, số 02 kèm theo).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thúy N về:

- Công nhận thoả thuận phân chia tài sản chung vợ, chồng giữa bà Nguyễn Thị Thúy N với ông Ngô Xuân H1 theo “*Giấy cam kết và nhận tiền*” ngày 20/6/2014 là hợp pháp;

- Bà Nguyễn Thị Thúy N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số ô 8 lô B, tờ bản đồ số: 1AB.11, diện tích: 88m², địa chỉ: khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 88m², kết cấu: 01 trệt, 02 lầu (có bản vẽ số 3 kèm theo).

Ngoài ra bản án còn quyết định nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2023, nguyên đơn ông T, bà H và ngày 07/12/2023, bị đơn ông H1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hoà giải thành tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H:

[3] Ông T, bà H và ông H1 đều thừa nhận thừa đất số 49 tờ bản đồ số 39 tại ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị H6. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định của pháp luật.

[4] Về giá tiền chuyển nhượng, căn cứ vào hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay giữa bà Vũ Thị H6 với ông Ngô Xuân H1 và bà Hoàng Thị H do bà Mai Thị T2 là người viết hộ thể hiện nội dung giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng. Mặc dù, ông H1 cho rằng bản chính giấy mua bán đất có sửa chữa ngày và tên của Hoàng Thị H là do viết chèn. Căn cứ vào kết quả giám định số 5059/KL-KTHS ngày 28/8/2023 của Phân viện Khoa học Hình sự Bộ C8 kết luận giấy mua bán như sau: “ngày... tháng... năm...201..” có bị sửa chữa; chữ “Hoàng Thị H” “1959” “271031788”, “18/12/2014” “Đồng Nai” tại dòng 21, 22 tính từ trên xuống khác loại bút và không cùng thời gian với các nội khác trên tài liệu cần giám định ký hiệu A; không xác định được có bị viết chèn hay không”. Ông H1 chỉ không thừa nhận những nội dung giám định, còn các nội dung khác trong giấy mua bán ông H1 thừa nhận. Ông H1 cho rằng, viết giấy mua bán này là để sử dụng vay tiền ngân hàng, chứ không phải là giấy mua bán đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và cũng không được ông T, bà H thừa nhận. Mặc dù, giấy mua bán có sửa chữa, có viết khác thời gian nhưng nội dung sửa chữa là sửa chữa ngày tháng năm phía trên. Nội dung về giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng, thửa đất, người bán đất không bị sửa chữa. Ông H1 thừa nhận, chữ ký của mình trong giấy mua bán, thống nhất nội dung giá tiền trong giấy mua bán. Các thông tin về thửa đất, người chuyển nhượng là phù hợp nội dung của việc chuyển nhượng thửa đất số 49. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai của bà H6 là người chuyển nhượng, ông R là người làm chứng chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 49 xác định giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng.

[5] Tại biên bản hòa giải ngày 25/02/2022 của Ủy ban nhân dân xã X, ông H1 thừa nhận có chung tiền mua đất với ông T, bà H. Ông H1 đã “góp 1.800.000.000 đồng số còn lại bao nhiêu ông không biết”. Căn cứ vào lời khai của bà H6, xác nhận đã nhận đủ 3.600.000.000 đồng. Điều này được ông R (lái xe cho bà H6) là người làm chứng. Bản thân bà H6 đã nhận đủ tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T, bà H và ông H1. Bà H6 không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên.

[6] Ông H1 cho rằng, thửa đất số 49 là tài sản của ông H1. Tuy nhiên, ngày 19/5/2020, ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà H đang giữ, có ông Thầu Chéch H5, ông Nguyễn H4 là người làm chứng. Ngày 06/7/2020, ông H1 viết đơn xin xác nhận gửi Ủy ban nhân dân xã X có nội dung thể hiện đồng sở hữu với ông T và bà H đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

[7] Ông H1 cho rằng, bà H và ông T chỉ góp 200.000.000 đồng là không có cơ sở. Tại Biên bản hòa giải ngày 25/02/2022, ông H1 đồng ý trả lại cho ông T và bà H $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai đã chứng minh bà H, ông T chỉ góp 200.000.000 đồng là không đúng.

[8] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông T, bà H và ông H1 cùng góp tiền mua chung thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai với giá 3.600.000.000 đồng, mỗi người góp 50% giá trị là 1.800.000.000 đồng. Vì vậy, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu chung của ông T, bà H và ông H1. Do đó, ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1 phải trả 50% giá trị thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[9] Sau khi ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T và bà H thì ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho ông B1. Việc chuyển nhượng được Văn phòng C4 chứng nhận, ông B1 đã được cập nhật biến động sang tên.

[10] Sau đó, ông B1 và bà H2 đã chuyển nhượng cho bà D1, ông S, **bà V1**; ông S đã chuyển nhượng cho ông Ú. Thửa đất 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai được tách thành các thửa nhỏ số 161, 162, 163, 164 tờ bản đồ số 39, hiện do bà Tạ Thị V1, bà Nguyễn Thị D1, ông Bùi Cẩm Ú và ông Lê Văn B1 đứng tên giấy chứng nhận và quản lý sử dụng. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B1, bà D1, ông S, ông Ú và bà V1 là ngay tình. Việc giao quyền sử dụng đất cho ông T và bà H sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B1, bà D1, ông Ú và bà V1. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu ông H1 phải thanh toán giá trị góp vốn bằng tiền. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông B1, bà D1, ông S, ông Ú và bà V1 thì ông H1 có nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho ông T, bà H. Ông H1 và ông B1 cho rằng, ông H1 chuyển nhượng cho ông B1 2.500.000.000 đồng, tuy nhiên, việc chuyển nhượng của ông H1 và ông B1 không được ông T và bà H đồng ý. Do đó, giá chuyển nhượng giữa ông H1 và ông B1 khai tại Tòa không thể căn cứ để tính giá trị của thửa đất số 49. Căn cứ

vào chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trị giá 11.056.820.000 đồng. Như vậy, ông H1, vợ chồng ông T và bà H mỗi bên được hưởng 5.528.410.000 đồng. Ông H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông T và bà H 5.528.410.000 đồng là phù hợp.

[11] Đối với thửa đất 272 thuộc tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 163463, số vào sổ CS19627 và thửa đất 274 thuộc tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 163464, số vào sổ CS19628, địa chỉ tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông T, bà H cho rằng có góp vốn với ông H1 để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông H1, bà H, cho rằng ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49 tại huyện C, tỉnh Đồng Nai thế chấp vay ngân hàng lấy tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 272, 274. Điều này không được ông H1 thừa nhận. Đồng thời, ông T và bà H cũng thừa nhận sau khi ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 49 thì ông H1 không thể chấp vay ngân hàng mà chuyển nhượng cho ông B1. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 272, 274 thì các thửa đất trên do ông H1 là người nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T về việc yêu cầu chia 50% thửa đất số 272, 274 cho ông T, bà H là đúng pháp luật.

[12] Đối với thửa đất số ô 8 lô B, tờ bản đồ số 1AB.11, diện tích 88m², khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương ông T, bà H yêu cầu chia 50% giá trị tài sản là tỷ lệ vốn góp giữa ông T, bà H góp với ông H1 để nhận chuyển nhượng thửa đất này là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số Ô8 Lô B, tờ bản đồ số: 1AB.11, diện tích 88m², khu tái định cư M, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ năm 2011 khi ông H1 và bà N đang còn hôn nhân, thời điểm này ông T, bà H chưa quen biết ông H1. Ông H1 cũng không thừa nhận điều này; ông T, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc có góp vốn với ông H1 để nhận chuyển nhượng thửa đất ô 8 lô B, tờ bản đồ số 1AB.11 nêu trên.

[13] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7805, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7803, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 11 năm 2021, do Văn phòng C6, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 7804, quyền số: 13/2021-TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 2680, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 12 năm 2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 06 năm 2021, do Văn phòng C4, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 1711, quyền số: 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD. Tòa án nhận thấy, khi ký kết hợp đồng, các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật, trình tự thủ tục đúng quy định, người mua đất không biết đất của ông T và bà H nên không có căn

cứ tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu là phù hợp.

[14] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến L:

[15] Ông L và ông H1 xác định giá chuyển nhượng thửa đất số 272, 274 là 11.100.000.000 đồng. Ngày 13/3/2022, ông L đã đặt cọc 300.000.000 đồng. Ngày 14/03/2022, ông Q đã chuyển khoản thay cho ông L vào số tài khoản của ông H1 là 10.700.000.000 đồng. Ngày 14/03/2022, ông L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Xuân H1 đối với thửa đất 272, tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 163463, số vào sổ CS19627 và thửa đất 274 thuộc tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 163464, số vào sổ CS19628, địa chỉ khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C7 số 004220, quyền 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2022 và số 004221, quyền 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2022. Hai thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân phường D xác nhận không có tranh chấp khiếu nại, không bị kê biên hay áp dụng các biện pháp hành chính, biện pháp khẩn cấp tạm thời. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất số 272 và 274 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân H1. Ông H1 có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất trên. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7 là tuân thủ đúng quy định về hình thức của hợp đồng theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 vì quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp kê biên bảo đảm thi hành án hoặc cấm dịch chuyển quyền về tài sản, đáp ứng đầy đủ các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Đồng thời, ông L đã thanh toán cho ông H1 11.000.000.000 đồng (99,09% giá trị chuyển nhượng) thông qua giao nhận tiền đặt cọc và phiếu chuyển tiền, ông H1 đã bàn giao nhà, đất cho ông L quản lý, sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông H1 là có thật, sự thỏa thuận của các bên, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H1 là hợp pháp. Vì vậy, ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu được quyền sử dụng đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 274, tờ bản đồ 43, diện tích 100m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[16] Nguyên đơn ông T và bà H yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân H1 với ông Nguyễn Tiến L đối với thửa đất số 272 thuộc tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 163463, số vào sổ CS19627 và thửa đất 274 thuộc tờ bản đồ 43, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 163464, số vào sổ CS19628, địa chỉ khu phố T, phường D, tỉnh Bình Dương, đã được Văn phòng C7 số 004220, quyền 02/2022

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2022 và số 004221, quyền 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2022 là không có căn cứ.

[17] Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 272, 274 gồm: căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 100m², bên trong có gác gỗ + tấm xemboad diện tích 30m², 01 điện kế chính, 01 đồng hồ nước và căn nhà riêng lẻ loại 03 tầng diện tích sàn 136,53m², nhà ở cho thuê loại 02 tầng diện tích sàn 69,18m², sân gạch men diện tích 19,9m², 01 đồng hồ nước, 01 điện kế chính khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ông L, ông H1 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[18] Về yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu N2 về việc yêu cầu công nhận “giấy cam kết và nhận tiền” ngày 20/6/2014 thấy rằng: tại giấy cam kết và nhận tiền do ông H1 là người viết, bà N2 không ký tên xác nhận. Tuy nhiên, bà N2 thừa nhận cam kết này và đã thanh toán tiền theo cam kết cho ông H1. Điều này, chứng tỏ bà N2 và ông H1 đã thống nhất thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng bằng nội dung giấy cam kết và nhận tiền ngày 20/6/2014. Thửa đất số ô 8 lô B tờ bản đồ số 1AB.11 diện tích 88m² tọa lạc khu tái định cư M, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 260161, số vào sổ CH 02293 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Xuân H8 và bà Nguyễn Thị Thúy N ngày 07/01/2011 là tài sản chung của ông H8 và bà N được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ngày 20/6/2014, ông H8 và bà N chưa ly hôn đã thỏa thuận chia tài sản chung. Tại Quyết định thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 251/2014/QĐST-HNGĐ ngày 01/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương không giải quyết về tài sản mà do các bên tự thỏa thuận. Tại văn bản cam kết và nhận tiền, ông H8 và bà N đã thỏa thuận thửa đất số ô 8 lô B tờ bản đồ số 1AB.11 bà N được quyền sử dụng và bà N có trách nhiệm giao cho ông H8 1.000.000.000 đồng. Bà N đã quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 2014 đến nay, bà N đã giao cho ông H8 1.000.000.000 đồng. Ngày 10/7/2014, ông H8 ký nhận tiền có sự chứng kiến của ông Vũ Văn C. Từ ngày 10/7/2014, ông H8 không còn sinh sống tại thửa đất số ô 8 lô B tờ bản đồ số 1AB.11, khu tái định cư M, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Việc ông H8, bà N tự thỏa thuận phân chia tài sản chung phù hợp quy định tại Điều 29 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 và Nghị định số 2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính Phủ không bắt buộc phải công chứng hay chứng thực. Ông T và bà H cho rằng, ông H8 và bà N cấu kết để ngụy tạo chứng cứ nhằm tâu tán tài sản nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của bà N và ông H8 thể hiện bằng “giấy cam kết và nhận tiền” ngày 20/4/2014 là hợp pháp. Bà N đã giao đủ tiền cho ông H8 theo thỏa thuận. Do đó, bà N được quyền sử dụng thửa đất số ô 8 lô B; tờ bản đồ số: 1AB.11; diện tích: 88m² gắn liền căn nhà tại khu tái định cư M, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với các tài sản khác gắn liền với đất gồm căn nhà riêng lẻ loại 01 tầng diện tích 44m², mái che bằng tôn diện tích 20m², 01 đồng hồ nước, 01 điện kế chính, 01 cột thu phát sóng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà N với Tập đoàn V2 các bên không tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết.

[19] Nguyên đơn ông T, bà H, bị đơn ông H8 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H và ông H8.

[20] Án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn do là người cao tuổi; bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[21] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H và kháng cáo của bị đơn ông Ngô Xuân H1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Mai Đức T, bà Hoàng Thị H đã được miễn; ông Ngô Xuân H9 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0001387 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài

