

Bản án số: 459 /2020/DS-PT

Ngày 23 tháng 9 năm 2020

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhập biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 339/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhập biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đối với bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS - ST ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2014/2020/QĐXX-PT ngày 20 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1947. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ch, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Bá H, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Lê Bá B, sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 15, Ấp 3, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ khác: ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Lê Bá B, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Lê Bá B, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ khác: ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Vũ Minh H1, năm sinh 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: 240/23 Ng, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ch, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Trương Văn M, sinh năm 1958; (có mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1972; (có mặt)

3.6 Ông Hồ Bảo A, sinh năm 1972; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7 Ông Đỗ Trọng Ng, sinh năm 1941; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng, phường Ph, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà Lê Thị Th, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn T2, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Văn phòng công chứng A. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Mỹ Ng, sinh năm 1989 -
Chức vụ: Chuyên viên

Cùng địa chỉ: đường Ng, thị trấn T2, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc H - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường T2, thị trấn T2, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: đường L, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Ngọc Nh - Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T2, Khu trung tâm hành chính Thị trấn T2, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường Ph, Phường 7, quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Ngọc Nh - Chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T2, Khu trung tâm hành chính Thị trấn T2, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2018, 16/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/12/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và người đại diện ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc T trình bày:

Thửa đất số 501, tờ bản đồ 69, tọa lạc tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 143,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH00605 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/10/2010 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị V.

Qua sự giới thiệu của ông Vũ Minh H1, năm 2012 bà V chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Bá B với giá 1.000.000.000đồng, hai bên có ký giấy tay Giấy mua bán đất ngày 05/12/2012 nhưng thực chất bà V nhờ ông H1 bán đất dùm, bản chính Giấy mua bán đất ngày 05/12/2012 bà V giữ, nội dung thể hiện: ông Vũ Minh H1 hiện là chủ lô đất số 501, tờ bản đồ 69, diện tích 154,6m², Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất số BC 870396 địa chỉ xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nay đồng ý bán cho ông Lê Bá B giá 1.000.000.000đồng. Ông Vũ Minh H1 bên bán; ông Lê Bá B bên mua, hai bên ký tên lẫn tay. Phần cuối góc trái giấy mua bán đất ngày 05/12/2012 có 3 dòng chữ ghi: “Ngày 5/12/2012. Đã đặt cọc 500.000.000 triệu. Số tiền còn lại sau khi ra sổ thanh toán tiếp Đợt 2”.

Bà T khai không biết do ai viết ba dòng chữ trên nhưng khi ông H1 đi nước ngoài năm 2016 đưa tờ giấy mua bán đất này cho bà V thì đã có dòng chữ này, nhưng bà V không có nhận khoản tiền này. Mọi giao dịch chuyển nhượng

bà Th (đại diện bà V) đều thông qua ông H1 và bà T. Bà Th không biết ông B ông H là ai. Ông H1 chuyển nhượng cho ông B, ông B để ông H đứng tên dùm.

Khi đến công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2013 thì bà V và ông Ng ủy quyền cho bà Lê Thị Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Bá H tại Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 17, 18/01/2013 với giá là 200.000.000đồng, nhưng không có việc giao nhận tiền, do ông B không có hộ khẩu Thành phố nên nhờ ông Lê Bá H đứng tên dùm.

Sau khi, ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông H ông B yêu cầu bà V phải hoàn tất việc sang tên cho ông H thì mới giao tiếp 400.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi ký công chứng xong ông B không đưa tiền vì chưa cập nhật sang tên ông H. Ông B chỉ đưa ông H1 100.000.000 đồng. Sau khi chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H xong, ông B chưa đưa 900.000.000đồng còn lại. Bà V đã liên hệ với ông B để yêu cầu thanh toán số tiền nhưng ông B nói chưa có tiền và yêu cầu bà V cho mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông mang về quê vay mượn tiền trả cho bà V nhưng ông B lại đem Giấy chứng nhận cầm với giá 100.000.000đồng và yêu cầu bà V cho mượn và bà V đã cho ông B mượn 100.000.000đồng để chuộc lại giấy tờ giao lại cho bà V. Sau khi chuộc lại Giấy chứng nhận bà V giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông B hẹn đến cuối năm 2015 sẽ trả tiền, bà V sẽ trả lại Giấy chứng nhận cho ông B nhưng ông B không thực hiện cam kết.

Nhiều lần bà V liên lạc yêu cầu ông B trả tiền chuyển nhượng đất nhưng ông B đã cố tình không trả. Năm 2017, bà tra cứu thông tin, thì mới biết ông H làm đơn có mất bản chính giấy chứng nhận và xin cấp phó bản giấy chứng nhận lần 2 và sau đó ủy quyền cho ông B chuyển nhượng cho người khác. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0000326 lập ngày 17 và 18/01/2013 tại Văn phòng công chứng A giữa bà V và ông H.

Ngày 08/12/2018, bà V có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 02296 cấp ngày 22/3/2013 diện tích 143,8m², đất ở 64,9m², đất trồng cây lâu năm 78,9m² mang tên ông Lê Bá H. Hiện tại bà V còn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Bá H do chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất.

Ngày 14/10/2019, bà Nguyễn Ngọc T là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà V, có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D. Ngày 19/11/2019, bà Nguyễn Thị V có đơn trình bày: Đồng ý với nội dung đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/10/2019 của bà T.

Bị đơn ông Lê Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H có ông Lê Bá B đại diện ủy quyền tự khai ngày 18/7/2018 trình bày:

Ông H và ông B là anh em họ. Năm 2013, ông B có nhờ ông H đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng đất với bà V, hợp đồng ký kết tại Văn phòng công chứng chứng A chứng thực ngày 17, 18/01/2013, số tiền giao dịch

là 200.000.000đồng. Ông đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, ông đưa cho ông Lê Bá B giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông B thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên ông có làm đơn có mất để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận mới. Năm 2016, ông được cấp Giấy chứng nhận mới tên ông H. Tất cả giao dịch chuyển nhượng đất đều do ông B thực hiện và giao nhận tiền với ông H1 bà Th. Ông H bà H không tham gia giao dịch cũng như không có giao nhận tiền với bà V bà Th. Hợp đồng tại công chứng bà H ông H không có giao tiền cho bà Th, không biết bà Th, không gặp bà Th, hợp đồng lập sẵn, ông H bà H ra công chứng ký tên chỉ ký tên vào hợp đồng. Không có giao nhận tiền với ai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Bá B trình bày:

Tháng 3/2012, ông có cho ông Vũ Minh H1 mượn 90.000.000đồng, hẹn đến tháng 9 trả, nhưng tháng 9 ông H1 không có tiền nên nhờ ông vay thêm 350.000.000đồng, tiền lời mỗi tháng 5%. Ông H1 đóng lời được 2 tháng sau đó không đóng nữa và cũng không liên lạc với ông. Đến năm 2013, ông H1 có đề nghị bán lại miếng đất của bà V giá 850.000.000đồng, yêu cầu ông đưa thêm 100.000.000đồng để sang tên. Ông đã đồng ý mua miếng đất và để ông Lê Bá H đứng tên dùm và nói với ông H1 trong 01 năm khi nào ông H1 có tiền thì ông sẽ trả lại đất. Nhưng ông H1 cầm giấy chứng nhận đi nước ngoài, không liên hệ với ông, nhưng bà T có liên hệ yêu cầu ông trả 500.000.000đồng. Nhiều năm ông phải đóng tiền lời cho ông H1. Đến năm 2016, ông không còn khả năng đóng tiền lời được nên ông bán đất để trả nợ.

Ông Vũ Minh H1 trình bày bản tự khai ngày 27/6/2019:

Ngày 07/8/2018, trước ngày 05/2/2012 ông có giới thiệu bà V bán lô đất thửa đất số 501, tờ bản đồ số 69 với diện tích 154,6m² tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông B có nhu cầu chuyển nhượng giá 1.000.000.000đồng, có làm giấy mua bán đất ngày 05/12/2012. Nội dung: Đặt cọc 500.000.000đồng và đưa trước 350.000.000đồng. Ông nhận và chuyển tiền cho bà V và ông B nói ra công chứng làm hợp đồng mua bán sẽ đưa đủ số tiền 150.000.000đồng.

Ngày 17, 18/01/2013, tại phòng Văn phòng công chứng A, bà V đã làm thủ tục đứng theo yêu cầu của ông H và ông B nhưng khi ra công chứng thì ông B cũng không thanh toán cho bà V 150.000.000đồng. Ngày 22/3/2013, bà V hoàn tất giấy chứng nhận mang tên ông Lê Bá H, bà V có nhờ ông thông báo cho ông H và ông B biết và chuyển tiền cho bà V nhưng ông B yêu cầu bà V đưa bản chính Giấy chứng nhận để về quê, bà V giao cho ông B bản chính Giấy chứng nhận nhưng ông B đi cầm 100.000.000đồng. Ông có nói cho bà V biết sự việc nên bà V đưa ông 100.000.000đồng để ông giao cho ông B và ông đã giao cho ông B nhưng ông B không chuộc lại Giấy chứng nhận. Sau đó có việc riêng nên ông ủy quyền cho bà V gặp trực tiếp ông B ông H nhận lại đủ số tiền bán đất còn lại nhưng ông H và ông B làm đơn có mất bản chính giấy chứng nhận, xin cấp giấy mới và bán đất cho người khác.

Ngày 06/8/2019, ông H1 có bản khai trình bày: Do làm ăn chung quen biết với bà T là em ruột bà V nên bà V có nhờ ông bán dùm lô đất trên. Bà V có yêu cầu bà T lập giấy nhận cọc ngày 17/10/2010 và Giấy mua bán đất ngày 17/11/2010 giữa bà V và ông H1. Giấy nhận cọc 500.000.000đồng và Giấy mua bán đất đã nhận đủ 800.000.000đồng. Hai giấy tờ này bà T ghi để ông có cơ sở đi giao dịch tìm khách bán đất dùm cho bà V. Thực chất bà V và ông không có giao nhận tiền và không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 05/12/2012, ông có giao dịch mua bán đất với ông B, ông H. Ông đại diện cho bà V viết giấy tay bán đất cho ông B, ông H thừa đất trên với giá 1.000.000.000đồng. Sau đó ông B tự ghi vào giấy mua bán đất là đã đặt cọc 500.000.000đồng, còn lại lần hai sau khi ra sổ sẽ thanh toán nhưng ông và bà V không có nhận tiền cọc. Việc chuyển nhượng ký giữa bà V và ông H tại phòng công chứng đã thực hiện nhưng bà V chưa nhận tiền. Ông cam kết không có nhận tiền hay vay mượn tiền của ông B, ông H. Ông có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy giấy mua bán đất ngày 05/12/2012. Trường hợp không được chấp nhận việc hủy giấy ông yêu cầu ông B, ông H trả giá trị quyền sử dụng đất theo định giá hiện nay để ông trả lại tiền cho bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D trình bày:

Ngày 26/02/2016, ông Lê Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho ông Lê Bá B ký kết với vợ chồng ông bà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 542, tờ bản đồ 69, tại địa chỉ H, huyện B; với giá 890.000.000đồng, có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng A nhưng do bên bán yêu cầu ghi giá trên hợp đồng là 400.000.000đồng. Vợ chồng ông bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông B và đã nhận đất. Ngày 20/4/2016, ông bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/02/2019, ông A bà D xin phép xây nhà được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy phép xây dựng. Hiện nay, ông A bà D đã xây dựng nhà 01 trệt 01 lầu hoàn thiện, đã quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục hoàn công.

Bà D, ông A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà ngày 26/02/2016. Ngày 21/11/2019 bà D ông A có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 giữa ông Lê Bá H bà Nguyễn Thị Thu H với ông Hồ Bảo A bà Phạm Thị Mỹ D, yêu cầu ông B phải bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng. Tuy nhiên sau đó bà D ông A có đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng, dù đã được Tòa án giải thích. Ông bà yêu cầu giải quyết quyền lợi của bà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 là hợp pháp ngay tình.

Văn phòng công chứng A trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0000326, quyền số 01/2013/HĐGD-CCAL được công chứng viên chứng nhận ngày 17, 18/01/2013

là đúng theo quy định pháp luật nên có giá trị pháp luật theo quy định Luật Công chứng 2006. Đối với tranh chấp hợp đồng liên quan đến hợp đồng do Văn phòng công chứng chứng nhận đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng A xin vắng trong suốt quá trình hòa giải xét xử vụ án.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện ủy quyền là bà Dương Thị Kim Hoa trình bày:

Ngày 02/02/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CS003784 thuộc thửa 542, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã H, tổng diện tích 143,8m² cấp cho ông Lê Bá H.

Ngày 26/02/2016, ông Lê Bá H bà Nguyễn Thị Thu H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích trên giấy chứng nhận với ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D được công chứng viên văn phòng công chứng A công chứng ngày 26/02/2016.

Ngày 20/4/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động cho ông A bà D. Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 và Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-TNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường cập nhật nội dung biến động nêu trên là đúng trình tự thủ tục quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS - ST ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V;

Buộc ông Lê Bá H và ông Lê Bá B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là: 1.259.349.565 (*một tỷ hai trăm năm mươi chín triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi lăm*) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Một phần) số 0000326/HĐGD ngày 17 và 18 tháng 01 năm 2013 lập tại Văn phòng công chứng A giữa bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Trọng Ng và ông Lê Bá H;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02296 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS003784 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2016 mang tên ông Lê Bá H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) số 000859/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A ngày 26/02/2016 giữa ông Lê Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Hồ Bảo A, bà Phạm Thị Mỹ D.

- Hủy cập nhật sang tên ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D ngày 20/4/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS003784 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2016 mang tên ông Lê Bá H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (toàn bộ) số 000859/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng A ngày 26/02/2016 giữa ông Lê Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Hồ Bảo A, bà Phạm Thị Mỹ D có hiệu lực

- Công nhận ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 69, địa chỉ tại xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

- Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/02/2020 bà Nguyễn Thị V làm đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại án sơ thẩm.

Ngày 18/3 và 20/3/2020 ông Lê Bá B và ông Lê Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H làm đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Bá B thừa nhận trước đây ông H1 có nợ ông 300.000.000 đồng, sau khi làm giấy mua bán đất ông đưa ông H1 200.000.000 đồng nên ông ghi đặt cọc 500.000.000 đồng, bản thân đại diện ủy quyền cho ông H1 không thừa nhận có mượn nợ ông B. Như vậy cần làm rõ ông H (*đứng tên giùm cho ông B*) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V đã thanh toán tiền cho bà V chưa cần phải được làm rõ. Bà V đã làm thủ tục và ông H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại sao bà V vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V đang giữ lý do vì sao ông H làm có mất và được Ủy ban nhân dân cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng cần điều tra làm rõ. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ bởi các căn cứ sau:

[1] Giấy mua bán nhà đất ngày 05/12/2012 thỏa thuận giữa ông Vũ Minh H1 với ông Lê Bá B theo đó ông H1 bán cho ông B diện tích 154m² với giá 1.000.000.000 đồng, cuối giấy mua bán có ghi ông B đặt cọc 500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà V biết rõ việc ông B đã đặt cọc cho ông H1 500.000.000 đồng nhưng bà V không phản đối mới tiến hành ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Bá H, xem như ông H đã thanh toán được $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông H, ông B chỉ trả $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất hiện tại. Nhận định của Tòa sơ thẩm là thiếu căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền cho ông B và bản thân ông B cũng có đơn giải trình là 500.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc đây là khoản tiền nợ mà ông H1 nợ của ông trước đó, ông B ghi như vậy là trừ vào khoản nợ của ông H1. Qua đây cho thấy không có việc ông B giao 500.000.000 đồng để đặt cọc cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Nguyễn Thị V với ông Lê Bá H (*do ông B nhờ ông H đứng tên giữ*) tại phòng công chứng A ngày 17, 18/01/2013, ông Lê Bá H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà V, do đó việc bà V trình bày do ông H không giao đủ tiền nên bà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông H cho ông H là có căn cứ. Không thể lấy quan hệ vay nợ cá nhân giữa ông H1 và ông B để kết luận số tiền ông H1 nợ ông B được xem như ông B (*ông H*) đã thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng cho bà V.

[2] Cũng theo bản tường trình của ông Lê Bá B, do không liên lạc được với ông H1 nên ông nhờ ông H làm cơ sở và năm 2016 ông H được cấp lại sổ mới, như vậy vấn đề đặt ra ở đây là ông H đang đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên một diện tích đất?

Như vậy diện tích 143,8m² ở thửa số 501, tờ bản đồ số 69 tại xã H, huyện B tồn tại song song hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?

Để có căn cứ xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Bá H với ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D hợp pháp hay không, cần xem xét quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Bá H. Hồ sơ cho thấy ông Hồ Bảo A và bà Phạm Thị Mỹ D có thể là người mua ngay tình, nhưng bản thân ông Lê Bá H khi ký chuyển nhượng cho ông A - bà D đã có sự gian dối, gian dối ở đây là khai báo không đúng sự thật về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan chức năng có thiếu sót không kiểm tra thông tin đơn cơ sở của ông H và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 về việc cấp và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Để có căn cứ xem xét đầy đủ toàn diện yêu cầu của các bên đương sự cần làm rõ: Ông Lê Bá H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V chưa? Khoản tiền ông B khai ông Vũ Minh H1 nợ của ông B được xem là khoản tiền ông H thanh toán cho bà V cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung này bà V có đồng ý không? Khoản tiền ông B thanh toán cho ông H1 có liên quan gì đến hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông giữa ông Lê Bá H và bà Nguyễn Thị V. Bà Nguyễn Thị V có ủy quyền cho ông Vũ Minh H1 đứng ra chuyển nhượng diện tích đất bà V đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Lý do vì sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V đang giữ cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 2 cho ông Lê Bá H.

Tất cả những vấn đề đặt ra cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó cần phải hủy toàn bộ án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các bên kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, ông Lê Bá B, ông Lê Bá H và bà Nguyễn Thị Thu H. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 153/2020/DS - ST ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

2. Về án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông bà Nguyễn Thị V, ông Lê Bá B, ông Lê Bá H, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (*theo các biên lai thu số AA/2019/0045865 ngày 19 tháng 03 năm 2020; số AA/2019/0045970 ngày 20 tháng 4 năm 2020; số AA/2019/0045869 ngày 20 tháng 4 năm 2020 và số AA/2019/0045868 ngày 20 tháng 4 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn