

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

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

Bản án số: 247/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 4 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi  
tài sản.

**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 Phan Nhứt Bình

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:  
421/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi  
tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021  
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 350/2022/QĐPT-DS  
ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Quách Văn Q, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Bà Ngô Thị Mỹ N, sinh năm 1965 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 245, Tổ 5, ấp Thanh M, xã Vĩnh T, huyện N1, tỉnh Đồng  
Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N:* Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985 (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/06/2019).

Địa chỉ: Đường Tôn Đức T1, ấp B, xã L, huyện N1, tỉnh Đồng Nai.

*- Bị đơn:*

1. Bà Trương Thị H, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 474B, Tổ 11, Khu phố 5, phường A, thành phố Đ (Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Tấn P, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 50, Tổ 7, đường Bưng Ông T1, Khu phố 1, phường H, thành phố Đ (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H và ông P: Ông Lê Huy H1, sinh năm 1982 (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2021).

Địa chỉ: Đường 25B, khu hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Quách Tấn T2, sinh năm 1988 (vắng mặt)

2. Ông Quách Trọng T3, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 245, Tổ 5, ấp Thanh M, xã Vĩnh T, huyện N1, tỉnh Đồng Nai.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 529, đường K, phường H1, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1974;  
Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền số 6466/STNMT-VP ngày 26/10/2017).

4. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1979 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Thanh M, xã Vĩnh T, huyện N1, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Đinh Xuân H3, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp V, xã T, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Đoàn Thanh T4, sinh năm 1986. (Vợ ông Lê Tấn P) (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 474B, Tổ 11, Khu phố 5, phường A, thành phố Đ (Quận 2 cũ),

Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Trương Thị H, ông Lê Tấn P (có ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N do ông Đỗ Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước năm 2012, bà Ngô Thị Mỹ N cùng chồng là ông Quách Văn Q có vay của bà Trần Thị Tú Q1 50.000.000 đồng, khi vay ông Q và bà N thế chấp cho bà Q1 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có tiền trả cho bà Q1 nên bà N có nhờ bà Trần Thị S2 giới thiệu người cho vay, sau đó bà S2 giới thiệu bà Trương Thị H cho bà N để vay tiền. Ngày 26/10/2012, bà N gặp bà H vay số tiền 150.000.000 đồng, với lãi suất 7.500.000 đồng/tháng, hai bên có làm giấy tay. Sau đó, bà H yêu cầu ông Q và bà N phải làm giấy bán nhà mới cho ông Q và bà N vay tiền với số tiền 300.000.000 đồng hẹn trong hai năm sau nếu ông Q và bà N trả đủ tiền thì bà H mới giao cho ông Q và bà N thêm 150.000.000 đồng còn lại, đồng thời bà H buộc bà N, ông Q phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE153104 cấp ngày 09/11/2011 cho bà H, bà N thắc mắc tại sao phải làm giấy tờ bán nhà thì bà H trả lời đó là hợp đồng để tạo niềm tin, nếu bà N trả tiền đúng hạn thì bà H sẽ giao lại giấy tờ.

Vì cần tiền, hiểu biết hạn chế nên ông Q và bà N đồng ý với yêu cầu của bà H mà không nghi ngờ, bà H dẫn ông Q và bà N cùng 02 người khác là bà Trần Thị Tú Q1 và bà Trần Thị S2 đến Văn phòng công chứng. Tại Văn phòng công chứng Khải Nguyên, ông Q và bà N đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, và giao cho bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE153104 cấp ngày 09/11/2011.

Sau khi vay, hàng tháng bà N đóng lãi cho bà H là 7.500.000 đồng, ông Q và bà N đóng được 06 tháng, mỗi lần đóng tiền lãi bà H không ghi giấy nhưng có bà Trần Thị S2 có chứng kiến.

Đối với ông Lê Tấn P, ông Q và bà N không biết ông Lê Tấn P là ai, việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, ông Q và bà N không hề biết, bà H cũng không trao đổi hay thông báo gì đến ông Q và bà N. Từ khi vay tiền lập hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà H, gia đình ông Q và bà N đang ở, quản lý và sử dụng nhà và đất cho đến nay. Quá trình bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q bà N cho ông P, ông Q và bà N không thấy ông P đến xem nhà và đất mà gia đình ông Q bà N đang ở. Nay ông Q và bà N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N ký với bà Trương Thị H đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 26/10/2012 theo số công chứng 2318, quyền số: 01/2012.SCC/HĐCN.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H với ông Lê Tấn P đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 01/9/2016 theo số 006429, quyền số 01/2016.TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 482590 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P.

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L và bổ sung về yêu cầu độc lập với nội dung: bà L yêu cầu ông Q và bà N có trách nhiệm trả lại cho bà L diện tích 128m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh cùng tài sản gắn liền với đất cho bà L quản lý sử dụng, bà L được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích 128m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: ông Q và bà N không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L với lý do: Vụ án đang trong quá trình được Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh tại Tòa án nhân dân các cấp, và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Nhơn Trạch đã ra biện pháp tạm ngưng giao dịch đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, các bên cố tình thực hiện việc chuyển nhượng trên trái với quy định pháp luật.

Ngày 21/5/2020 và ngày 08/7/2020, ông Q và bà N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Xuân H3 với bà Nguyễn Thị Kim L; Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Tấn P, bà Đoàn Thanh T4 ký với ông Đinh Xuân H3.

Ngày 12/10/2020, bà Nguyễn Thị Kim L có đơn rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập thì ông Q và bà N cũng đồng ý.

Ngày 10/11/2020, ông Q và bà N có đơn rút đơn khởi kiện bổ sung đối với ông P, bà T4, ông H3 và bà L. Việc rút yêu cầu bổ sung của ông Q và bà N là tự nguyện.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 2099/TĐG-CT ngày 31/08/2017 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, ông Q và bà N đồng ý với giá mà chứng thư đưa ra, ông Q và bà N không yêu cầu thẩm định lại giá trị sử dụng.

Đối với việc giải quyết hậu quả do hủy hợp đồng ông Q và bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*- Bị đơn bà Trương Thị H có văn bản trình bày và trình bày của người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa sơ thẩm:*

Ngày 26/10/2012 bà có nhận chuyển nhượng của ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích là 128m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với giá là 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng nhận số 2381, quyền số 01/2012/SCC/HĐCN. Ngày 26/10/2012, bà đã giao 300.000.000 đồng tại văn phòng công chứng cho ông Q bà N, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cấp nhật trang 4 sang tên bà ngày 15/01/2015. Việc ông Q, bà N cho rằng đây là hợp đồng vay tiền có trả lãi suất hàng tháng, không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì bà không đồng ý vì chứng cứ thể hiện hợp đồng có công chứng, và hợp đồng mua nhà viết giấy tay trong đó đều thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứ không phải là vay tiền, bà không có nhận bất kỳ số tiền lãi nào từ ông Q bà N.

Đối với yêu cầu của ông Q và bà N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Q, bà N đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng nhận ngày 26/10/2012 theo số công chứng 2318, quyền số 01/2012.SCC/HĐCN và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Tấn P đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng nhận ngày 01/09/2016 theo số công chứng 006429, quyền số 01/2016.TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 482590 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P, bà H không đồng ý.

Đối với việc giải quyết hậu quả do hủy hợp đồng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*- Bị đơn ông Lê Tấn P có văn bản trình bày và trình bày của người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa:*

Ngày 01/9/2016, ông Lê Tấn P có nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị H diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là 128m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai công chứng số 006429 quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 01/9/2016, ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CE482590 ngày 12/10/2016.

Vào tháng 01/2017, ông đến yêu cầu gia đình ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N di dời nơi khác ở trả lại phần đất và nhà ở cho ông quản lý và sử dụng nhưng ông Q, bà N không chịu di dời. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N di dời đi nơi khác ở, trả lại phần đất và nhà cho ông quản lý và sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông Q và bà N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà N với bà Trương Thị H đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 26/10/2012 theo số công chứng 2318, quyền số 01/2012.SCC/HĐCN và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H với ông đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 01/9/2016 theo số công chứng 006429, và yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE482590 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P, ông không đồng ý.

Đối với việc giải quyết hậu quả do hủy hợp đồng giữa bà H và ông P, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu đòi lại tài sản của ông đối với ông Q bà N, ngày 30/5/2019, ông đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án ban hành quyết định số 784/2019/QĐST-DS, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông và xác định lại tư cách tổ tụng của các đương sự trong vụ án là đúng quy định.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Tấn T2 và ông Quách Trọng T3 có văn bản trình bày:*

Các ông là con ruột ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N. Hiện nay căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đang tranh chấp có 04 người sinh sống, bao gồm cha mẹ ruột của các ông, đang sinh sống.

Các ông không có ý kiến gì liên quan đến yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ruột các ông là ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N cũng như yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L.

Căn nhà cấp 4 cùng thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai các ông không đóng góp công sức tạo lập, nên các ông không tranh chấp hay yêu cầu gì.

Do các ông thường xuyên bận công việc nên không thể có mặt tại các buổi làm việc; thủ tục đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá; tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải; tại phiên xét xử các cấp.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L có yêu cầu độc lập trình bày:*

Ngày 29/5/2019, ông Lê Tấn P ký hợp đồng số 008843 ủy quyền cho ông Đinh Xuân H3 được quyền chuyển nhượng diện tích 128m<sup>2</sup> đối với thửa đất 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, đến ngày 10/10/2019, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên từ ông Đinh Xuân H3 với giá trị là 2.000.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai công chứng số 015986. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà có đi làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn Trạch. Ngày 23/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nhơn Trạch đã ban hành văn bản số 2986/VPĐK theo đó thể hiện diện tích 128m<sup>2</sup> đối với thửa đất 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, và trả lại hồ sơ đăng ký cho bà.

Vào tháng 11 năm 2019, bà có yêu cầu gia đình ông Q và bà N di dời đi nơi khác để ở và trả lại phần đất và nhà cho bà để bà quản lý sử dụng nhưng gia đình ông Q bà N không đồng ý. Nay bà có đơn yêu cầu độc lập như sau.

+ Buộc và bà N, ông Q có trách nhiệm trả lại cho bà diện tích 128m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh cùng tài sản gắn liền với đất cho bà quản lý sử dụng.

+ Được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích 128m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Buộc gia đình ông Q và bà N trả lại cho bà căn nhà cấp 4 cùng thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Do bà mua bán hợp pháp.

Ngày 12/10/2020, bà có làm đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu đồng lập ngày 15/5/2020, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc rút đơn của bà là tự nguyện. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân H3 có văn bản trình bày:*

Ông là người nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Tấn P đối với diện tích 128m<sup>2</sup> thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Trước khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem đất thì thấy trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất có cấu trúc như sau: Nhà tường xây + cột bê tông, mái tôn, xà gỗ sắt kẽm, trần tôn lạnh, nền gạch Ceramic, bờ rào tường xây + lưới B40 ông có vào nhà thì nhà vẫn mở cửa, không có ai ở trong nhà.

Ông mua đất của ông Lê Tấn P với giá 1.000.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông P nhận. Do ông mua để kiếm lời, nên không cần phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 29/5/2019 ông cùng ông P đến Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai công chứng Hợp đồng ủy quyền số 008843, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó ông Lê Tấn P ủy quyền cho ông được chuyển nhượng diện tích 128m<sup>2</sup> thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 10/10/2019, ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại diện tích 128m<sup>2</sup> thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 015986 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019. Bà L đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng công chứng Khải Nguyên công chứng số 015986 quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2019 đối với diện tích 128m<sup>2</sup> thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21 xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai giữa người đại diện theo ủy quyền là ông với bà Nguyễn Thị Kim L với lý do hợp đồng hợp pháp và ngay tình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N và bà Nguyễn Thị Kim L thì kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do ông bận công việc, không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông kính đề nghị Tòa án nhân dân các cấp tiến hành làm việc, đối chất, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử tại các phiên tòa các cấp vắng mặt ông.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Thành Đ1 đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:*

Thửa đất số 309, diện tích 128m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh (BĐĐC mới) được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 153104 ngày 09/11/2011 cho ông Quách Văn Q.

Năm 2012, ông Quách Văn Q và bà Ngô Thị Mỹ N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H (theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 26/10/2012) đối với trọn thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh nêu trên và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai–Chi nhánh Nhơn Trạch



ký xác nhận chuyển nhượng sang cho bà Trương Thị H trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015.

Đến năm 2016, bà Trương Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn P (theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 01/9/2016) đối với trọn thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh nêu trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số CE482590 ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P.

*+ Đối với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận của phía ông Quách Văn Q và bà Ngô Thị Mỹ N:*

Việc ông Quách Văn Q và bà Ngô Thị Mỹ N đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE482590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016 thuộc thửa đất số 309, diện tích 128m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (BĐDC mới) cho ông Lê Tấn P. Có ý kiến như sau:

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 26/10/2012, giữa bên chuyển nhượng ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N và bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 01/9/2016, giữa bên chuyển nhượng bà Trương Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Tấn P đối với thửa đất số 309, diện tích 128m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch (BĐDC mới). Căn cứ theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai–Chi nhánh Nhơn Trạch ký xác nhận chuyển nhượng sang cho bà Trương Thị H trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015, sau đó bà Trương Thị H thực hiện chuyển nhượng cho ông Lê Tấn P và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số CE482590 ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P thuộc thửa đất số 309, diện tích 128m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh là đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, việc ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE482590 cấp ngày 12/10/2016 mang tên ông Lê Tấn P nêu trên là không có cơ sở.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thanh T4 (vợ ông Lê Tấn P) đã được Tòa án triệu tập làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có văn bản trình bày.*

*- Người làm chứng Trần Thị Tú Q1 có văn bản trình bày:*

Trước năm 2012, bà N có vay của bà số tiền 100.000.000 đồng, đến năm 2012 còn lại 45.000.000 đồng, khi vay bà N có giao cho bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Q và bà N. Do bà N không có tiền để trả hết cho bà số tiền trên nên bà N đã vay của bà H 150.000.000 đồng để trả cho bà số tiền 45.000.000đ (bốn mươi năm triệu). Bà biết việc bà N vay tiền của bà H là do lúc đó bà là người đang giữ sổ đỏ của ông Q, bà N nên bà có đi cùng ông Q và bà N, bà H và bà S2 (là người giới thiệu bà H cho bà N) ra phòng công chứng Khải Nguyên để làm hợp đồng. Theo đó bà H có giao cho bà N số tiền 150.000.000 đồng và bà N trả cho bà 45.000.000 đồng và bà N ông Q viết một giấy bán nhà cho bà H với giá 300.000.000 đồng giấy tay có nội dung bà H giao trước cho bà N ông Q 150.000.000 đồng và hẹn 02 năm sau sẽ giao tiếp số tiền còn lại cho bà N và ông Q. Thực tế bà biết đây là hợp đồng vay tiền, sau khi viết xong bà H có nói “đây chỉ là thủ tục để đảm bảo khoản vay, nếu bà N ông Q trả đủ tiền và lãi đúng hạn thì bà sẽ không lấy nhà của bà N” và có nhờ bà với bà S2 ký vào với danh nghĩa là người làm chứng.

Còn hợp đồng chuyển nhượng có công chứng do bà H yêu cầu, sau khi bà ký vào tờ giấy vay viết tay, bà ra ngoài ngồi, còn bà N, ông Q, bà H ở lại phòng công chứng lập hợp đồng, lúc đó có nhân viên trong phòng công chứng đi ra gặp bà và hỏi có phải nhà và đất theo giấy chứng nhận của chị không, nếu phải chị ký vào hợp đồng là mất nhà đấy, sau đó bà có nói với bà N nhưng bà N đã ký vào hợp đồng rồi. Còn nội dung trong hợp đồng thế nào bà không biết.

*- Người làm chứng Trần Thị S2 có trình bày tại văn bản ngày 21/8/2017.*

Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà Ngô Thị Mỹ N, chỉ là bà con chòm xóm. Trước đây bà có vay tiền của bà Trương Thị H để làm ăn. Năm 2012 thấy vợ chồng bà N làm ăn thua lỗ cần tiền nên bà đã giới thiệu bà N đến bà H để vay tiền. Vào ngày 26/10/2012 bà N đã đến gặp bà H để vay số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất 5% trên tháng; Hai bên có đến phòng công chứng Khải Nguyên để làm hợp đồng công chứng. Theo đó bà H có làm giấy tay mua bán nhà đề ngày 26/10/2012 với nội dung: Bà N, ông Q bán nhà đất cho bà H với giá 300.000.000 đồng và đã nhận trước 150.000.000 đồng, đến năm 2014 mà bà N, ông Q không thanh toán đủ số tiền nợ cho bà H thì bà H sẽ giao tiếp cho bà N 150.000.000 đồng còn lại và sang tên nhà đất của vợ chồng bà N cho bà H. Lúc hai bên ký giấy tay và giao tiền thì bà có ký vào người làm chứng. Bà xác nhận bà H tại thời điểm đó chỉ giao cho bà N số tiền 150.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 26/10/2012 mà hai bên ký vào thì lúc đó bà không đọc lại nội dung nên không biết cụ thể trong hợp đồng viết gì; Việc ông Q, bà N ký vào lúc nào bà cũng không để ý.

Theo bà được biết thì từ khi vay số tiền 150.000.000 đồng ngày 26/10/2012

đến nay bà N không nhận thêm số tiền nào từ bà H nữa.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Mỹ N và ông Quách Văn Q đối với bà Trương Thị H và ông Lê Tấn P về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Quý, bà Ngô Thị Mỹ N với bà Trương Thị H đã được Văn phòng Công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 26/10/2012 theo số công chứng 2318, quyển số 01/2012.SCC/HĐCN, đối với phần đất diện tích 128m<sup>2</sup> thuộc thửa số 309, tờ bản đồ 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do bị vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H với ông Lê Tấn P đã được Văn phòng công chứng Khải Nguyên chứng thực ngày 01/9/2016 theo số công chứng 006429, quyển số 01/2016.TP/CC-SCC/HĐGD, đối với phần đất diện tích 128m<sup>2</sup> thuộc thửa số 309, tờ bản đồ 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do bị vô hiệu.

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE482590 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2016 cho ông Lê Tấn P.

**2.** Các đương sự có quyền tranh chấp khoản vay 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) thành một vụ kiện dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

**3.** Giành quyền khởi kiện cho ông Lê Tấn P với bà Trương Thị H bằng một vụ kiện dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

**4.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Quách Văn Q và bà Ngô Thị Mỹ N đối với yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đinh Xuân H3 với bà Nguyễn Thị Kim L; Hủy hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn P, bà Đoàn Thanh T4 với ông Đinh Xuân H3.

**5.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Quách Văn Q và bà Ngô Thị Mỹ N về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**6.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Kim L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đinh Xuân H3 là quyền sử dụng đất tại thửa số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Quách Văn Q bà Ngô Thị Mỹ N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 128m<sup>2</sup> thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/5/2021 bị đơn bà Trương Thị H, ông Lê Tấn P (có ông Lê Huy H1 là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn là ông Lê Tấn P và bà Trương Thị H (đều do ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng khi không đóng dấu án có hiệu lực vào Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Lê Tấn P trong vụ án này. Trường hợp không hủy án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn không chứng minh được có việc vay mượn tiền và trả lãi. Hơn nữa, tại bản tự khai ngày 02/6/2021, ông Ngô Hữu D3 là người môi giới cho bà H nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Q bà N và cũng là người ký tên với tư cách người làm chứng trong giấy bán nhà ngày 26/10/2012 xác định, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đã giao đủ 300.000.000 đồng cho bà N. Như vậy, lời khai của bị đơn là đúng sự thật, phù hợp với lời khai nêu trên của ông Dũng.

Nguyên đơn là ông Quách Văn Q và bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc (đều do ông Đỗ Văn S đại diện theo ủy quyền) thống nhất không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm, đồng thời khai nhận trong giấy bán nhà bản chính nguyên đơn giao nộp cho Tòa án tại cấp sơ thẩm không có chữ ký của ông Ngô Hữu D3 và không biết ông Dũng là ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (có ông Nguyễn Thành Đ1 đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp tài liệu mới là giấy mua bán nhà giữa bà H với vợ chồng ông Q bà N có chữ ký của ông Ngô Hữu D3 nhưng bằng mắt thường có thể nhận thấy tài liệu này có dấu hiệu bị chỉnh sửa khi chữ ký của ông Ngô Hữu D3 có màu mực khác, không phù hợp với những tài liệu đã được tranh tụng công khai tại cấp sơ thẩm và cũng không làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Quách Tấn T2, Quách Trọng T3, Đinh Xuân H3 và Đoàn Thanh T4, đều vắng mặt; bà Nguyễn Thị Kim L xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết vụ án, ngày 29/5/2019 ông Lê Tấn P ủy quyền cho ông Đinh Xuân H3 được quyền định đoạt đối với phần đất 128m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị H. Ngày 10/10/2019, ông H3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim L tại Văn phòng công chứng Khải Nguyên. Khi bà L làm thủ tục đăng ký biến động thì được cơ quan có thẩm quyền thông báo đất đang có tranh chấp. Do đó, ông Quách Văn Q, bà Ngô Thị Mỹ N khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy các giao dịch giữa ông P và ông H3, ông H3 và bà L nêu trên. Bà L cũng có yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn giao phần đất đang tranh chấp, bà L được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 12/10/2020 bà L đã xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Ngày 10/11/2020, ông Q, bà N rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung. Xét, việc rút yêu cầu của các đương sự là tự nguyện, và được bên còn lại đồng ý. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu mà đương sự đã rút là đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu của ông P đối với ông Q bà N về việc đòi lại 128m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, ngày 30/5/2019, ông P đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 784/2019/QĐST-DS ngày 24/9/2019, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P và xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự

trong vụ án là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với kháng cáo của bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 giữa bà với vợ chồng ông Q bà N là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đã trả đủ 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho nguyên đơn khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, có ông Ngô Hữu D3 làm chứng và ký tên vào giấy tay mua bán nhà.

Nguyên đơn cho rằng, xuất phát từ việc ông Q, bà N vay số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) của bà Trần Thị Tú Q1 vào trước năm 2012, do không có tiền trả nên thông qua giới thiệu của bà Trần Thị S2, bà N gặp bà H để vay tiền. Ngày 26/10/2012 bà N và bà H lập giấy tay có nội dung bà N, ông Q bán cho bà H căn nhà số 245, đường Hùng Vương, phường Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với giá 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), bà N nhận trước 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), đến ngày 26/10/2014 bà H sẽ giao số tiền còn lại, bà N, ông Q sẽ giao lại căn nhà cho bà H nhưng thực chất đây là hợp đồng giả cách che giấu giao dịch vay tiền có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, số tiền vay là 300.000.000 đồng, lãi suất 7.500.000 đồng/tháng, nhưng tại thời điểm ký hợp đồng chỉ đưa trước 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng nên trong hợp đồng mới có nội dung trong thời hạn 02 năm, nếu ông Q, bà N trả đủ tiền thì bà H tiếp tục giao thêm 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng còn lại. Việc vay mượn có bà Trần Thị Tú Q1, Trần Thị S2 biết và chứng kiến. Khi lập giấy tay mua bán nhà, không có ông Ngô Hữu D3 và nguyên đơn cũng không biết ông Dũng.

[5] Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng là bà Trần Thị Tú Q1 thể hiện, bà H có giao cho bà N số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, bà N trả cho bà Q1 45.000.000 (bốn mươi năm triệu) đồng và bà N ông Q viết một giấy bán nhà cho bà H với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, có nội dung bà H giao trước cho bà N ông Q 150.00.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và hẹn 02 năm sau sẽ giao tiếp số tiền còn lại cho bà N và ông Q. Thực tế, bà Q1 biết đây là hợp đồng vay tiền, sau khi viết xong bà H có nói: “đây chỉ là thủ tục để đảm bảo khoản vay, nếu bà N ông Q trả đủ tiền và lãi đúng hạn thì bà sẽ không lấy nhà của bà N” và có nhờ bà Q1, bà S2 ký vào với danh nghĩa là người làm chứng. Nội dung này được bà Trần Thị S2 xác nhận tại văn bản ngày 21/8/2017, và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Q bà N vay của bà H, cho đến sau này bà N ông Q không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác từ bà H. Bà H cho rằng đã giao đủ số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và khai nhận này cũng không được ông Q, bà N thừa nhận.

[6] Ngoài ra, tuy bà H đã hoàn tất thủ tục cập nhật biến động trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/01/2015, nhưng thực tế các bên vẫn không tiến hành giao nhận nhà đất như thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng mà bà N, ông Q vẫn tiếp tục ở trên đất. Từ đó cho thấy, việc bà H và bà N, ông Q ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhằm đảm bảo thực hiện việc vay số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng đúng như bà N, ông Q trình bày là có cơ sở.

[7] Như nhận định tại mục [5] và [6], bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 là hợp đồng giả cách, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ.

[8] Ngày 06/7/2016, bà H khởi kiện ông Q và bà N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 21, xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Ngày 22/7/2016, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch thụ lý vụ án nhưng sau đó đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, thông báo xác định lại địa vị tố tụng theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn P, đồng thời thụ lý yêu cầu phản tố của ông Q, bà N và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiếp tục giải quyết. Ngày 01/9/2016 bà H lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho ông Lê Tấn P.

Xét, ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi phần đất đang có tranh chấp nên việc chuyển nhượng nêu trên giữa bà H và ông P vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, và ông P không phải là người thứ 3 ngay tình. Ngoài ra, như phân tích tại mục [7], nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông P cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[9] Từ các mục [7] và [8], giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE482590 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Lê Tấn P, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2016 là không đúng quy định pháp luật.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các đương sự không có yêu cầu xem xét. Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà ông Q, bà N nhận từ bà H, đây là quan hệ vay tài sản, không liên quan đến nội dung tranh chấp và các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết các vấn đề này và dành quyền khởi kiện cho đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn (có ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền) cung cấp chứng cứ là giấy mua bán nhà có chữ ký của ông Ngô Hữu D3. Tuy nhiên, tài liệu này có dấu hiệu bị sửa chữa (chữ ký của ông Dũng có màu mực khác), không được nguyên đơn thừa nhận, mới được bị đơn giao nộp tại cấp phúc thẩm mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Điều 287 Bộ luật tố tụng dân sự, và cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không có cơ sở xem xét. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và bà H (đều do ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền), và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[12] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị H sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn; ông Lê Tấn P phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Lê Tấn P và bà Trương Thị H (đều do ông Lê Huy H1 đại diện theo ủy quyền); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trương Thị H được miễn. Hoàn trả cho bà Trương Thị H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002707 ngày 21/6/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Ông Lê Tấn P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo



biên lai thu số 0002708 ngày 21/6/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP(5), 21b (PPC);

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

(đã ký và đóng dấu)

**Phan Nhựt Bình**