

Bản án số: 553/2022/DS-PT  
Ngày: 22 - 8 - 2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị 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 Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 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 thụ lý số: 147/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1943. Địa chỉ: 114 L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc T:* Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1980. (Giấy ủy quyền ngày 14/01/2014) (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Đăng T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Trần Sĩ T1, sinh năm 1975; thường trú: đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; tạm trú: T2, phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: tổ 8, khu phố 3, phường L2, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1950; địa chỉ: đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà A:* Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1980; (Giấy ủy quyền ngày 14/01/2014) (có mặt)

3.2. Bà Đỗ Thị T3, sinh năm 1976; HKTT: ấp O, xã H1, huyện T4, tỉnh Trà Vinh; Địa chỉ liên hệ: T2, phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.3. Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 3, khu phố H2, phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.4. Ông Huỳnh Công B1, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường P1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.5. Ông Lê Văn H4, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Tổ 10, khu phố H5, phường 1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1982; (Giấy ủy quyền ngày 16/01/2015) (có mặt)

3.6. Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1982 và bà Lê Thị Kim L3, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố H5, phường 1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Kim L3:* Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1982; (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2022) (có mặt)

3.7. Ông Trương Đức D, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp P2, xã L4, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.8. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Hồ Thu A1, sinh năm 1959. Cùng địa chỉ: 64 N, khu phố 1, phường L2, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.9. Ông Nguyễn Thanh H24, sinh năm 1972 và bà Đoàn Thị Thanh L5, sinh năm 1973; HKTT: tổ 3, khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; cư trú: T5, phường P3, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (đều vắng mặt)

3.10. Nguyễn Hữu T6, sinh năm 1988; địa chỉ: T7, Phường P3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1975; địa chỉ: L6, Phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2019) (vắng mặt)

3.11. Bà Lê Thị L7, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: Ấp P4, xã P5 huyện Đ2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: 368 P6, phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3.12. Ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Mộng T9, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: 53/12/6 L9, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu. (đều vắng mặt)

3.13. Ông Nguyễn Minh H6, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Thôn S1, xã S2, huyện C3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Địa chỉ: 01 T10, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

3.14. Ông Lê Trung H7, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Thu P7, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: 33 L9, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1975; địa chỉ: 28/18 L6, Phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Hợp đồng ủy quyền ngày 16/12/2019) (vắng mặt)

3.15. Ông Nguyễn Văn H8, sinh năm 1974 và bà Ngô Thị V1, sinh năm 1975; cùng trú tại: 538/3/4 T7, Phường P3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.16. Ông Phạm Công C4, sinh năm 1974 (vắng mặt) và bà Ngô Thị Thanh M3, sinh năm 1976 (có mặt); cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp L10, xã B3, huyện X2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông C4 ủy quyền cho bà M3 theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2015)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M3:* Ông Võ B4, sinh năm 1983; địa chỉ: 23 đường số 5, khu phố 5, phường A4, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 25/8/2020) (có mặt)

3.17. Bà Nguyễn Tường L11, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 3, N3, phường P9, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.18. Ông Trần Đại H9, sinh năm 1962 (có mặt) và bà Bùi Thị H10, sinh năm 1965 (vắng mặt); cùng địa chỉ: 107 T5, Tổ 2, khu phố 4, phường P8, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà H10 ủy quyền cho ông H9 theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2020)

3.19. Ông Văng Thanh H11, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Yên H12, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: Tổ 2, khu phố V3, thị trấn P10, thị xã P11, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nơi ở: 49 T11, Tổ 2, khu phố V3, thị trấn P10, thị xã P11, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.20. Bà Nguyễn Thị H13, sinh năm 1986; địa chỉ: 119/7 H14, phường T12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.21. Ông Phan Thế V4, sinh năm 1977 và bà Trịnh Thị T13, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: 22/30/17 N4, phường T12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (đều vắng mặt)

3.22. Bà Nguyễn Duy L12, sinh năm 1981; địa chỉ: Ô 5, ấp B5, xã H15, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.23. Bà Nguyễn Thị P12, sinh năm 1977; địa chỉ: 513/28A T7, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L12, bà P12:* Bà Bùi Thị Anh Đ5, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Tổ 08, khu phố 4, phường L13, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: 80 L14, phường L13, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Theo các Giấy ủy quyền ngày 22/11/2019) (vắng mặt)

3.24. Ông Vũ Văn N5, sinh năm 1981 (có mặt) và bà Bùi Thị N6, sinh năm 1982 (có mặt); cùng địa chỉ: C94, tổ 5, ấp P13, xã P14, huyện L16, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.25. Bà Nhiếp Thị T14, sinh năm 1981. Địa chỉ: 3484 khu phố 7, phường P15, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3.26. Ông Đào Xuân H17, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Đồng Thị Tuấn V5, sinh năm 1981 (vắng mặt); cùng địa chỉ: N7, Tổ 9, khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.27. Ông Nguyễn Cữu H18, sinh năm 1989; địa chỉ: L17, Phường 6, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H18:* Bà Nguyễn Thị Bích H19, sinh năm 1971 và bà Đinh Ngọc Đang P16, sinh năm 1993; địa chỉ: L9, Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (Văn bản ủy quyền ngày 14/2/2022) (có mặt)

3.28. Bà Bùi Thị Anh Đ5, sinh năm 1983; thường trú: Tổ 08, khu phố 4, phường L13, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ liên hệ: L14, phường L13, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.29. Bà Nguyễn Thị H20, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 11, khu phố H21, phường K6, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H20:* Ông Vũ Anh T15, sinh năm 1973; địa chỉ: 257/8/6 N8, phường T16, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2020); (có mặt)

3.30. Bà Nguyễn Thị Thái M5, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 4 N9, Phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt; có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.31. Ủy ban nhân dân phường L1.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh Q4 – Chủ tịch UBND phường L1

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Quốc T17 – Công chức địa chính phường L1 (có mặt)

3.31. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hữu L18 – Giám đốc Chi nhánh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Đức H22 – Phó Giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Ngọc T, Bà Trần Thị Ngọc H

5. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền

*của nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc H trình bày:*

Tổng diện tích đất 5.246,6m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 (nay là phường L1, thành phố B) đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837479 ngày 14/01/2002 cho ông Trần Ngọc T đứng tên là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc A. Năm 2003, ông T và bà A đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn O1 diện tích 1.260,1m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L21 diện tích 370,2m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại là 3.616,3m<sup>2</sup>. Năm 2012, Đỗ Thị T3 là vợ của Trần Sỹ T1 bị bệnh cần tiền để mổ nên ông T, bà A cho ông T1 200m<sup>2</sup> đất để chuyển nhượng lấy tiền. ông T, bà A đưa sổ đỏ cho ông T1 để làm thủ tục chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất nhưng ông T1 đã lừa ông T, bà A để tách thửa chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ diện tích đất 3.616,3m<sup>2</sup> của ông T, bà A cho những người cụ thể như sau:

- Chuyển nhượng cho bà Trần Thị H23 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo Hợp đồng công chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H23 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934365 ngày 13/11/2012.

- Chuyển nhượng cho bà Lê Thị L7 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo Hợp đồng công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. bà L7 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934363 ngày 13/11/2012.

- Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H6 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 763 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H6 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL934364 ngày 13/11/2012.

- Tặng cho ông Trần Sỹ T1 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 436 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. ông T1 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934366 ngày 13/11/2012.

- Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T6 diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 762 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T6 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934362 ngày 13/11/2012.

- Tặng cho ông Trần Sỹ T1 diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 435, quyền số 1/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. ông T1 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934367 ngày 13/11/2012.

Các giấy tờ sau đây đều không do ông T và bà A ký gồm: Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 của ông T số chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20. Tờ cam kết ngày 09/10/2012 của ông T, bà A số chứng thực 136 quyền số 1 ngày 10/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20. Biên bản làm việc v/v xác định phần diện tích giảm thuộc thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20 ngày 09/10/2012. Biên

bản v/v xác minh tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất ngày 10/10/2012.

Hiện nay trên đất có 01 căn nhà của ông Lê Văn H4 xây trên phần đất ông T1, bà T3 chuyển nhượng cho ông H4; 01 căn nhà của bà Trần Thị Ngọc H, ½ căn nhà của ông T, bà A, 01 ngôi mộ; trên phần đất 400m<sup>2</sup> đất của bà H có một số cây trồng do bà Trần Thị Ngọc H trồng. Ngoài ra trên đất không còn vật kiến trúc, cây trồng nào khác.

ông T1 cho rằng vợ chồng ông T1, bà T3 đã mua của ông T, bà A giá 2.200.000.000đồng đối với phần đất ông T, bà A đã ký hợp đồng tặng cho ông T1 công chứng số 435, 436, quyền số 1/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/10/2012 là không đúng. ông T, bà A không bán đất cho vợ chồng ông T1.

Giấy Biên nhận ngày 16/9/2012, bà A không nhận tiền của ông T1 mà ông T1 lấy giấy có chữ ký của bà A rồi ông T1 tự ghi thêm nội dung: “Hôm nay, ngày 16/9/2012 tôi Trần Sĩ T1 có đưa tiếp cho mẹ tôi Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 300.000.000đồng mà tôi đã mua đất với diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> và 125m<sup>2</sup> (thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 13, theo CNQSDĐ số 837479); Người đưa tiền”.

Năm 2015, ông T, bà A vẫn nộp thuế sử dụng đất ở. Chứng chỉ quy hoạch ngày 15/11/2012 vẫn cấp cho ông T và không chứa phần đất 671,5m<sup>2</sup> để mở đường.

Nội dung ghi âm thì bà T3 cũng thừa nhận vợ chồng bà T3, ông T1 không có tiền mua đất.

Ngày 12/7/2013, ông T1 đã kết hôn với bà Trần Thị Thanh N9 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 47 quyền số 01/2013 của Ủy ban nhân dân phường L2, thành phố B nhưng những giao dịch từ năm 2014, 2015 thì ông T1 vẫn giao dịch một mình là không đúng.

Nay ông T yêu cầu Tòa án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc A đã ký và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã B6 (nay là thành phố B) đã cấp cho các ông, bà sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Trần Thị H23 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và sổ đỏ số BL 934365 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà H23 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Lê Thị L7 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và sổ đỏ số BL 934363 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà L7 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Minh H6 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 763 quyền số 01TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và sổ đỏ số BL934364 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho Ông H6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 436 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và sổ đỏ số BL 934366 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Hữu T6 diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 762 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và sổ đỏ số BL 934362 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho Ông T6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 435, quyền số 1/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và sổ đỏ số BL 934367 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 512286 ngày 18/12/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên đối với diện tích 1.108,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 637886 ngày 08/7/2013 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên đối với diện tích 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6.

- Hủy Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 của ông T số chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20.

- Hủy Giấy cam kết ngày 09/10/2012 về việc ông T, bà A giao cho ông Trần Sĩ T1 định đoạt, chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 do UBND xã L20 chứng thực.

- Hủy Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 với ông T về việc ông T hiến 675,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 52 xã L20, thị xã B6 để mở đường.

- Hủy Biên bản xác minh tách thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất ngày 10/10/2012 đối với thửa đất 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6.

Yêu cầu ông T1 trả lại cho ông T, bà A diện tích đất mà ông T1 chưa chuyển nhượng cho người khác gồm:

- Diện tích đất có mô mã là 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà ông T1 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934366 ngày 13/11/2012.

- Diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên đối với sổ đỏ số BO 637886 ngày 08/7/2013.

ông T, bà A đồng ý cho bà H 400m<sup>2</sup> đất như giấy cho đất và nhà ở lập ngày 15/01/2004, tứ cận: Đông giáp đường vào nhà ông T, Tây giáp đường xe bò, Nam giáp quán L22, Bắc giáp nhà ông O1; kích thước 20m x 20m. bà H đã xây nhà cấp 4 ở và chuyển hộ khẩu về ở từ năm 2004. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 400m<sup>2</sup> đất này cho bà H.

*2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Trần Sĩ T1 trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 06/11/2013, ông Trần Sĩ T1 trình bày: Vào đầu năm 2012, cha mẹ ông T1 là ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc A có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T1 02 lô đất có diện tích  $125\text{m}^2 + 1.779,6\text{m}^2 = 1.904,6\text{m}^2$  trong đó 01 lô đất có mô mã ông ngoại của ông T1. Vợ chồng ông T1 đã đầu tư xây dựng quán L22 trên đất. ông T1 đã vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn 700.000.000đồng để trả cho ông T, bà A. ông T, bà A cho ông T1 nợ lại số tiền 1.500.000.000đồng. ông T1 đã bán bớt diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông T, bà A và đã trả đủ tiền cho ông T, bà A có ông Nguyễn Quốc M6 là Trưởng Công an phường L1 làm chứng.

Ngoài ra ông T, bà A còn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T6 diện tích đất 661,6m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị H13 diện tích đất 125m<sup>2</sup>, bà Lê Thị L7 diện tích đất 125m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Minh H6 diện tích đất 125m<sup>2</sup>.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17/3/2015, ông T1 trình bày: Cha mẹ ông T1 là ông T, bà A đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 35, Tờ bản đồ số 52, xã L20, thị xã B6 cho nhiều người và tặng cho ông T1 1.779,6m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho ông T1 125m<sup>2</sup> đất mà hiện tại ông T1 đã xây mộ ông ngoại của ông T1 ở trên đó. Việc ông T, bà A tặng cho ông T1 đất là H23 toàn tự nguyện chứ không bị lừa dối. Diện tích đất 125m<sup>2</sup> có mô mã thì ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác nên ông T1 sẽ bóc mô mã đến mảnh đất mà ông T1 đang ở. Diện tích 745,6m<sup>2</sup> thì ông T1 đã tặng cho vợ con ông T1 là bà Đỗ Thị T3. Sau đó bà T3 và ông T1 đã làm văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T1 và bà T3 được lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 11/9/2013, số công chứng 216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD để ông T1 giao đất cho bà M3, ông C4 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1.

Nay qua ý kiến của ông T và qua hòa giải phân tích thì ông T1 chấp nhận giao lại cho ông T 200m<sup>2</sup> đất bên cạnh quán của ông T1.

*3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1. Bà Đỗ Thị T3 trình bày:* Năm 1998, bà T3 về sống chung với ông T1 tại căn nhà do ông T, bà A xây dựng trên thửa đất 34, Tờ bản đồ 52, xã L20. Năm 2004, ông T1, bà T3 cất 04 chòi để mở quán Q7 sau đó ông T, bà A lấy quán Q7 cho người khác thuê và lấy tên quán N10, tiền thuê mỗi tháng 5.000.000 đồng thì ông T, bà A lấy và chia cho bà T3, ông T1 2.500.000 đồng. ông T1, bà T3 tiếp tục đầu tư mở quán L22 trên diện tích đất gần quán N10. Kinh doanh được một thời gian thì ông T, bà A kêu bán quán và nhà mà ông T1, bà T3 đang ở. ông T1, bà T3 sang lại quán N10 (đổi tên quán S6) và đầu tư thêm để kinh doanh. Sau khi ông T, bà A bán hết đất thửa 34 chỉ còn khoảng lại 1.700m<sup>2</sup> thì ông T, bà A chuyển nhượng cho ông T1, bà T3. ông T1,



bà T3 nhờ ông T, bà A bảo lãnh vay tiền Ngân hàng để trả cho ông T, bà A và trả nhiều lần với số tiền là 1.900.000.000 đồng. Thực tế ông T1, bà T3 nhận chuyển nhượng nhưng vì người trong gia đình nên làm hợp đồng tặng cho. Sau khi ông T1, bà T3 có tiền thì trả hết cho Ngân hàng rồi lấy sổ đỏ về tách thửa chuyển nhượng cho một số người khác. Do ông T1, bà T3 chuyển nhượng đất được giá nên ông T, bà A đòi ông T1 trả tiền thêm và ông T1 đưa tiền thêm cho bà A nhiều lần với số tiền 300.000.000 đồng. Diện tích đất còn lại 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 thì ông T1 đã làm hợp đồng tặng cho bà T3 745,6m<sup>2</sup> tại Phòng Công chứng số 2 vào ngày 11/9/2013 nhưng chưa sang tên được vì đất bị Tòa án nhân dân thành phố B quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông T. Ngày 04/8/2015, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Thanh M3, ông Phạm Công C4 diện tích 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 với giá 1.000.000.000 đồng. Diện tích đất mà ông T1 chuyển nhượng cho bà M3, ông C4 bao gồm cả diện tích đất 745,6m<sup>2</sup> mà ông T1 đã tặng cho bà T3 nên bà T3 và ông T1 đã làm văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T1, bà T3 được lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 11/9/2013, số công chứng 216, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để ông T1 giao đất cho bà M3, ông C4.

3.2. Bà Trần Thị Ngọc H trình bày: Ngày 15/01/2004, ông T, bà A viết giấy tay tặng cho bà H diện tích đất 400m<sup>2</sup> thuộc thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837479 ngày 14/01/2002 cho ông Trần Ngọc T đứng tên. Tứ cận: Đông giáp đường vào nhà ông T, Tây giáp đường xe bò, Nam giáp quán L22, Bắc giáp nhà ông O1; kích thước 20m x 20m. bà H đã xây nhà cấp 4 để ở và chuyển hộ khẩu về ở từ năm 2004. Lợi dụng việc ông T, bà A cho ông T1 200m<sup>2</sup> để bán lấy tiền chữa bệnh cho bà T3 nên ông T1 đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập sẵn 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 125m<sup>2</sup> và 1.779,6m<sup>2</sup>; tổng cộng là 1.904,6m<sup>2</sup> và kêu ông T, bà A đến ký. Do ông T, bà A không kiểm tra nên đã ký vào 02 hợp đồng này nên ông T1 đã lấy luôn 400m<sup>2</sup> đất mà ông T, bà A đã tặng cho bà H. Việc ông T, bà A tặng cho bà H đất chưa được công chứng vì đất nông nghiệp nên bà H chưa làm thủ tục sang tên được nhưng bà H đã xây dựng nhà ở từ năm 2004. Theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện hướng dẫn tại điểm a.4, tiểu mục 2.3 mục 2 nhưng đã có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Nay, bà H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2004 giữa ông T, bà A với bà H. Buộc ông T1, bà T3 trả lại cho bà H căn nhà cấp 4 tọa lạc trên diện tích đất 400m<sup>2</sup> mà ông T, bà A đã tặng cho bà H.

3.3. Bà Lê Thị L7 trình bày: Ngày 17/10/2012, bà L7 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. bà L7 đã trả tiền đầy đủ và đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934363 ngày 13/11/2012 cho bà L7. Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành nhưng đến nay bà L7 vẫn chưa được sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xem xét.

*3.4. Ông Nguyễn Hữu T6 trình bày:* Ngày 17/10/2012, Ông T6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 762 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đồng nhưng giá thực thanh toán là 1.400.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì trên đất này có 01 căn nhà cấp 4 và cổng bằng bê tông của quán L22. Khi chuyển nhượng thì Ông T6 có thỏa thuận với ông T là phải tháo dỡ xong căn nhà cấp 4 và cổng quán L22 thì Ông T6 mới thanh toán đủ tiền cho ông T. Bên bán đã thực hiện đúng như thỏa thuận nên Ông T6 đã san ủi khu đất bằng phẳng và địa chính của phường L1 đến cắm mốc ranh xong thì Ông T6 đã trả đủ tiền cho ông T, bà A. Diện tích đất chuyển nhượng 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 thì Ông T6 đã được UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934362 ngày 13/11/2012. Ông T6 chuyển mục đích sang đất ở và tách thành 05 thửa rồi chuyển nhượng cho các ông bà có tên sau:

+ Ông Nguyễn Phạm Sĩ L8 và bà Nguyễn Thị Mộng T9 diện tích đất 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1.

+ Ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 diện tích 133,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 702, Tờ bản đồ 13 phường L1.

+ Ông Trần Sĩ T1 diện tích 130,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 705, Tờ bản đồ 13 phường L1.

+ Ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 diện tích 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ 13 phường L1.

Diện tích còn lại 132,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 703, Tờ bản đồ 13 phường L1 thì vẫn do Ông T6 đứng tên trong sổ đỏ số BM 585177 ngày 30/01/2013 mà UBND thị xã B6 cấp.

*3.5. Ông Huỳnh Công B1 và bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:* Ngày 05/02/2013, ông Bảo, bà Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 67 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 125m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 708, Tờ bản đồ 13 phường L1 trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 365.000.000 đồng. Ông Bảo, bà Hằng đã trả đủ tiền cho ông T1. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585579 ngày 25/3/2013 cho ông Bảo và bà Hằng đứng tên. Nay, ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật chứ ông Bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 là H23 toàn hợp pháp.

*3.6. Ông Lê Văn H4 và bà Nguyễn Thị S trình bày:* Ngày 05/02/2013 ông H4, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 68 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 247,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 710, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 160m<sup>2</sup> đất ở và 87,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 720.000.000 đồng.

Ngày 28/5/2013 ông H4, bà S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 205 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 20,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 710, Tờ bản đồ 13 phường L1 là đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 3.000.000 đồng nhưng giá thực thanh toán là 60.000.000 đồng. ông H4, bà S1 đã trả đủ tiền cho ông T1. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BO 637884 ngày 08/7/2013, diện tích 268,1m<sup>2</sup> thửa 710, Tờ bản đồ 13 phường L1 cho ông H4, bà S1 đứng tên. Nay, ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông H4, bà S1 vì ông H4, bà S1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 hoàn toàn hợp pháp.

*3.7. Ông Nguyễn Hữu G và bà Lê Thị Kim L3 trình bày:* Ngày 05/02/2013, ông G, bà L3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 69 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 125m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 707, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Ông G, bà L3 đã trả đủ tiền cho ông T1 và nộp thuế. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585581 ngày 25/3/2013 cho ông G, bà L3 đứng tên. Nay, ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông G, bà L3 vì ông G, bà L3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 là H23 toàn hợp pháp.

*3.8. Ông Trương Đức D và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày:* Ngày 07/02/2013, ông D, bà D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 71 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 125m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 708, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Ông D, bà D1 đã trả đủ tiền cho ông T1 và nộp thuế đầy đủ. UBND thành phố B cấp sổ đỏ số BM 585580 ngày 25/3/2013 cho ông D, bà D1 đứng tên. Nay ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông D, bà D1 vì ông D, bà D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 hợp pháp.

*3.9. Ông Trần Văn H4 và bà Nguyễn Hồ Thu A1 trình bày:* Ngày 24/5/2013, ông H9, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 200 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 215,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 135,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. ông H9, bà A đã trả đủ tiền cho ông T1 và nộp thuế đầy đủ. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BO 637885 ngày 08/7/2013 cho ông H9, bà A đứng tên. Nay ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông H9, bà A vì ông H9, bà A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 là H23 toàn hợp pháp.

3.10. Ông Nguyễn Phạm Sĩ L8 và bà Nguyễn Thị Mộng T9 trình bày: Ngày 26/12/2012, ông L8, bà T9 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu T6 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 861 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 134,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 54,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. ông L8, bà T9 đã trả đủ tiền cho Ông T6 và nộp thuế đầy đủ. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585194 ngày 30/01/2013 cho ông L8, bà T9 đứng tên. Nay ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông L8, bà T9 vì ông L8, bà T9 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông T6 là H23 toàn hợp pháp.

3.11. Ông Lê Trung H7 và bà Trần Thị Thu P7 trình bày: Ngày 26/12/2012, Ông H6, bà P12 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu T6 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 860 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 133,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 702, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 53,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông H6, bà P12 đã trả đủ tiền cho Ông T6 và nộp thuế đầy đủ. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585174 ngày 30/01/2013 cho Ông H6, bà P12 đứng tên. Nay, ông T khởi kiện ông T1 để đòi lại đất này thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Ông H6, bà P12 vì Ông H6, bà P12 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông T6 là H23 toàn hợp pháp.

Ngày 27/03/2019, ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thái M5 theo Hợp đồng ủy quyền số 878, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng T19. Ngày 10/5/2019, bà M5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nhiếp Thị T14 tại Văn phòng công chứng T19, số công chứng số 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì Ông H6, bà P12 chuyển nhượng cho Bà T14 diện tích 133,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 702, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B. Đất này, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585174 ngày 30/01/2013 cho ông Lê Trung H7 và bà Trần Thị Thu P7. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là 1.150.000.000 đồng. Bà T14 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà M5 và bà M5 giao đất cho Bà T14 sử dụng.

3.12. Ông Nguyễn Văn H8 và bà Ngô Thị V1 trình bày: Ngày 26/12/2012, ông H8, bà V1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu T6 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 862 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 131,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 704, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 51,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. ông H8, bà V1 đã trả đủ tiền cho Ông T6 và nộp thuế. UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585175 ngày 30/01/2013 cho ông H8, bà V1 đứng tên. Ngày 27/3/2019, ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 và ông Vũ Văn N5, bà Bùi Thị N6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 01051 quyền số 1A/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì ông H8, bà V1 chuyển nhượng cho ông N5, bà

N6 diện tích đất 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B, ông N5, bà N6 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H8, bà V1 và ông H8, bà V1 đã giao đất cho ông N5, bà N6 sử dụng.

*3.13. Ông Nguyễn Thanh H24 và bà Đoàn Thị Thanh L5 trình bày:* Ngày 10/9/2013, ông H24, bà L5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Sĩ T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 329 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 175,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 75,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Đất này đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số BO 637886 ngày 08/7/2013 cho ông Trần Sĩ T1. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng nhưng giá thực tế ghi trong Giấy đặt cọc lập ngày 29/5/2013 là 330.000.000 đồng. Do đất có tranh chấp nên ông H24, bà L5 và ông T1 cùng thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H24, bà L5 với ông T1. ông T1 đã trả lại cho ông H24, bà L5 310.000.000 đồng còn thiếu 20.000.000 đồng thì bà Ngô Thị Thanh M3 đã thay ông T1 trả cho ông H24, bà L5. ông H24, bà L5 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*3.14. Ông Văng Thanh H11 và bà Nguyễn Thị Yên H12 trình bày:* Ngày 04/12/2017, ông H8, bà H20 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 tại Phòng Công chứng T20, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 3102 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 134,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 54,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000đồng.

Cùng ngày, ông H8, bà H20 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 tại Phòng Công chứng T20 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 3101 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng 215,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 135,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng. Thực chất giá chuyển nhượng 02 thửa đất này 980.000.000đồng. ông H8, bà H20 đã đặt cọc 40.000.000 đồng vào ngày 02/12/2017 và thanh toán tiếp vào ngày 04/12/2017 với số tiền 940.000.000 đồng. Ngày 06/12/2017, ông H8, bà H20 nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 25/12/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B có văn bản trả lời với nội dung là 02 thửa đất mà ông H8, bà H20 nhận chuyển nhượng đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “ Cấm chuyển dịch về mặt pháp lý” nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay ông H8, bà H20 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H8, bà H20 với ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 và ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1.

*3.15. Bà Phạm Lan T21 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Tường L11 trình bày:* Ngày 18/12/2014, bà Nguyễn Tường L11 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Sĩ T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với nội dung là: ông T1 chuyển nhượng cho bà L12 130,3 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 705, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 80m<sup>2</sup> đất ở và 50,3m<sup>2</sup> đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585176 do UBND thành phố B cấp cho

ông Trần Sỹ T1 ngày 30/01/2013. bà L12 đã 02 lần nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng đều bị hoàn lại hồ sơ vì lý do: Thửa đất ông T1 chuyển nhượng cho bà L12 có nguồn gốc tách từ thửa 34, Tờ bản đồ 52 (bản vẽ năm 1998) đang bị cấm chuyển dịch về mặt pháp lý theo Quyết định số 35/QĐCCTHA ngày 11/10/2013 của Tòa án nhân dân thành phố B. Nay, bà L12 đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà L12 lập ngày 18/12/2014 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Buộc ông T1 phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho bà L12.

*3.16. Ông Phạm Công C4 và bà Ngô Thị Thanh M3 trình bày:* Ngày 04/8/2015, ông C4, bà M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Sỹ T1 tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 23 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng từ ông T1 920,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1; trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 820,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng vì ông T1 vay của ông C4, bà M3 200.000.000 đồng và ông T1 yêu cầu ông C4, bà M3 trả thêm cho ông T1 thì ông C4, bà M3 đồng ý. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong thì ông C4, bà M3 mới biết đất mà ông C4, bà M3 nhận chuyển nhượng của ông T1 đang bị Tòa án nhân thành phố B áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch về mặt pháp lý”. Nay ông C4, bà M3 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông C4, bà M3 đối với diện tích 920,7m<sup>2</sup> đất để giao đất này và sang tên quyền sử dụng đất cho ông C4, bà M3.

*3.17. Ông Nguyễn Minh H6 trình bày:* Ông H6 có mối quan hệ quen biết với ông Trần Đại H9, được ông H9 giới thiệu mua đất của ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A. ông H9 là người thỏa thuận, giao dịch mua đất, ông H9 thỏa thuận với ai thì Ông H6 không rõ, nhưng ông H9 có nói giá chuyển nhượng mua là 350.000.000 đồng. Trên cơ sở đó, Ông H6 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà A, cụ thể:

Ngày 17/10/2012, Ông H6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 763 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 với ông T, bà A. ông T, bà A chuyển nhượng cho Ông H6 diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 35 (cũ 34), Tờ bản đồ số 13 (cũ 52) xã L20, thị xã B6. Theo thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 110.000.000đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông H6 đã giao đủ tiền cho ông T, bà A; ông T, bà A đã bàn giao đất cho Ông H6. UBND thị xã B6 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934364 ngày 13/11/2012 cho Ông H6 đứng tên với diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13, phường L1, thành phố B. Việc giao đất các bên không tiến hành đo đạc thực tế, không lập biên bản bàn giao đất, khi nhận hiện trạng là đất trống, sau khi nhận đất Ông H6 cũng không xây dựng, trồng trọt gì trên đất. Do Ông H6 làm mất sổ đỏ này nên UBND thành phố B cấp đổi cho Ông H6 sổ đỏ số B0 527532 ngày 24/01/2014.

Ngày 26/02/2014, Ông H6 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Phan Thế V4 và bà Trịnh Thị T13, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, hai bên đã giao đủ tiền và bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì Ông H6 không đồng ý.

*3.18. Ông Trần Đại H9 trình bày:* Vào khoảng cuối năm 2018, ông H9 và vợ là bà Bùi Thị H10 ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 với diện tích 215,80m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 phường L1, thị xã B6 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng T20. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H9, bà A thì vào ngày 10/01/2019, ông Trần Đại H9, Bà H10 đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý, sang tên cho ông Trần Đại H9, Bà H10 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637885 do UBND thành phố B cấp ngày 08/7/2013 cho ông H9, bà A. Ngày 25/3/2019, ông H9, Bà H10 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Cửu H18 diện tích 215,80m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 phường L1, thị xã B6 tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 857, quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD. ông H9, Bà H10 ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Thái M5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H18 thì ông H9, Bà H10 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. ông H9, Bà H10 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637885 cho ông H18, đồng thời bàn giao lại diện tích đất trên cho ông H18 quản lý, sử dụng.

Vào khoảng cuối năm 2015, ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9 diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thị xã B6 tại Văn phòng Công chứng T20. ông H9, Bà H10 đã trả tiền đầy đủ và đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số CA 959154 ngày 01/02/2016 cho ông H9, Bà H10. Ngày 04/12/2017, ông H9, Bà H10 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văng Thanh H11, bà Nguyễn Thị Yên H12 với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thị xã B6 tại Văn phòng Công chứng T20, số công chứng 3102, quyền số 04/TP/CC-SCC-HĐGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H8, bà H20 chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông H9, Bà H10. Giữa ông H8, bà H20 với ông H9, Bà H10 xảy ra nhiều vấn đề không như thỏa thuận trong hợp đồng nên ông H8, bà H20 và ông H9, Bà H10 đã làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng Công chứng T20.

Ngày 19/04/2019, ông H9, Bà H10 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H20 đối với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thị xã B6 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T22, số công chứng 2449, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC-HĐGD. Việc chuyển nhượng này đã hoàn thành, bà H20 đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông H9, Bà H10 và ông H9, Bà H10 đã giao đất cho bà H20 quản lý, sử dụng.

Việc nhận chuyển nhượng đất và chuyển nhượng lại hai thửa đất thuộc quyền sử dụng đất ông H9, Bà H10 đã thực hiện đúng theo quy định. ông H9, Bà H10 yêu



cầu Tòa án công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực.

*3.19. Bà Nguyễn Thị H13 trình bày:* Bà H13 có nhu cầu mua đất xây nhà để ở tại phường L1. bà H20 thông qua người môi giới nhà đất (không nhớ họ tên, địa chỉ) giới thiệu. Ngày 17/10/2012, bà H23 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với diện tích 125m<sup>2</sup>; trong đó 60m<sup>2</sup> đất ở, 65m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc thửa 697 (cũ 35), Tờ bản đồ 13 (cũ 52) phường L1, thị xã B6 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là theo yêu cầu của ông T, bà A để giảm thuế. Bà H13 đã giao đủ tiền (do thời gian quá lâu nên không nhớ đã trực tiếp giao tiền ở đâu, cho ai hay chuyển khoản cho ông T hoặc bà A). Bà H13 đã nhận đất thực tế (không lập biên bản bàn giao đất, không có người chứng kiến giao đất). Ngày 13/11/2012, bà H13 được Ủy ban nhân dân thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 934365. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà A là đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đến nay thì bà H13 cũng chưa đầu tư gì trên đất, hiện vẫn là đất trống. Bà H23 cũng không dùng tài sản này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nào.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H23 là không đúng vì giao dịch giữa bà H13 với ông T, bà A là có thực, hai bên tự nguyện ký hợp đồng, hợp đồng được công chứng phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án.

Đây là tài sản bà H13 mua trước khi kết hôn với ông Trịnh Xuân D8, là tài sản riêng của bà H13 chứ không liên quan đến Ông D8 nên đề nghị Tòa án không đưa Ông D8 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

*3.20. Ông Trịnh Xuân D8 trình bày:* Ông D8 là chồng của bà Nguyễn Thị H13. Ông D8 và bà H13 kết hôn vào năm 2014 nên việc bà H13 nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà A theo công chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì không liên quan đến Ông D8. Diện tích 125m<sup>2</sup>, thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số BL 934365 ngày 13/11/2012 cho bà H13 là tài sản riêng của bà H13 chứ không liên quan đến Ông D8 nên Ông D8 không tham gia tố tụng trong vụ án này.

*3.21. Bà Trịnh Thị T13 trình bày:* Ngày 26/02/2014, bà Trịnh Thị T13, ông Phan Thế V4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Minh H6 tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 159 ngày 26/02/2014. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 125m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 35 (cũ 34), Tờ bản đồ số 13 (52) xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 527532 cấp ngày 24/01/2014 cho Ông H6 đứng tên. Giá chuyển nhượng là 360.000.000đồng (cao hơn giá ghi trong hợp đồng). Bà T13, ông V4 đã giao đủ 360.000.000đồng cho Ông H6; Ông H6 đã bàn giao đất, làm thủ tục sang tên và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất



thành phố B điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng Bà T13, ông V4 ngày 04/4/2014.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì Bà T13, ông V4 chỉ biết đất này của ông Nguyễn Minh H6 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Khi nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp với ai. Bà T13, ông V4 không biết ông Trần Ngọc T, Trần Sĩ T1 là ai. Nay ông Trần Ngọc T khởi kiện đòi lại đất này thì Bà T13, ông V4 không đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất này cho Bà T13, ông V4. Khi vợ chồng Bà T13, ông V4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất trống, hiện nay đất vẫn để trống chứ Bà T13, ông V4 không đầu tư, xây dựng, trồng trọt gì trên đất này.

3.22. Bà Nguyễn Duy L12 trình bày: Ngày 22/11/2012, bà L12 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 825 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Trần Sĩ T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 695 (cũ 34), Tờ bản đồ số 13 (52) xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 9343666 cho ông Trần Sĩ T1. Giá chuyển nhượng thực tế là 360.000.000 đồng, cao hơn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. bà L12 đã giao đủ số tiền 360.000.000 đồng cho ông T1; ông T1 đã giao đất cho bà L12 sử dụng. Ngày 14/12/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã được điều chỉnh sang tên cho bà L12 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ngày 28/02/2019, bà L12 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho bà Bùi Thị Anh Đ5 với giá 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 00588 ngày 28-02-2019. bà L12 đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng của Bà Đ5; bà L12 đã bàn giao đất cho Bà Đ5 sử dụng đúng theo thỏa thuận. Khi bà L12 chuyển nhượng đất này cho Bà Đ5 thì bà L12 không biết đất có tranh chấp, sau này Bà Đ5 thông báo mới biết đất có tranh chấp giữa ông T và ông T1.

Bà Đ5 cho bà L12 biết, ngày 19/4/2019, Bà Đ5 dùng Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 00588 ngày 28/02/2019 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P12 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng đất giữa Bà Đ5, bà P12 thế nào thì bà L12 không biết.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L12 và ông T1, cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã B6 điều chỉnh sang tên bà L12 vào ngày 14/12/2012 để bà L12 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất này cho bà P12.

Thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L12 sang tên bà P12, hay các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L12, Bà Đ5, bà P12 thì các bên sẽ tự giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

3.23. Bà Nguyễn Thị P12 trình bày: Ngày 19/4/2019, bà P12 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị Anh Đ5 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Bùi Thị Anh Đ5 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Duy L12. Bà Đ5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P12 diện tích 125m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 695, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012 cho bà L12 và ngày 14/12/2012 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B6 đã điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Duy L12. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế mà bà P12 đã thanh toán cho Bà Đ5 là 1.235.000.000 đồng. Bà Đ5 đã giao đất cho bà P12 sử dụng. Việc giao đất không lập biên bản bàn giao đất, không yêu cầu đo vẽ đất chuyển nhượng. Đất mà bà P12 nhận chuyển nhượng từ Bà Đ5 là đất trống và hiện nay vẫn đất trống. bà P12 có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục điều chỉnh sang tên thì được biết đất này có liên quan đến vụ án tranh chấp thụ lý số 40/2017/TLST-DS ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên không làm thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P12 được.

bà P12 đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã B6 đã cấp cho bà L12 được quyền sử dụng diện tích 125m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 695, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã B6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để bà L12 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P12. Thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L12 sang tên bà P12 hay các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P12, bà L12, Bà Đ5 thì các bên sẽ tự giải quyết chứ bà P12 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Quyền sử dụng đất mà bà P12 nhận chuyển nhượng từ Bà Đ5, bà L12 là tài sản riêng của bà P12 chứ không liên quan đến chồng bà là ông Nguyễn Mạnh Thắng. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa chồng bà P12 là ông Thắng vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

3.24. Ông Vũ Văn N5 và bà Bùi Thị N6 trình bày: Ngày 27/3/2019, vợ chồng ông N5, bà N6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H8 bà Ngô Thị V1 tại Văn Phòng công chứng Bà Rịa, số công chứng 01051 quyền số 1A/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì ông H8, bà V1 chuyển nhượng cho ông N5, bà N6 diện tích đất 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, vợ chồng ông N5, bà N6 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông H8, bà V1; ông H8, bà V1 đã giao đất cho ông N5, bà N6 sử dụng. Việc giao đất không lập biên bản bàn giao đất, không yêu cầu đo vẽ đất chuyển nhượng. Vợ chồng ông N5, bà N6 có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục điều chỉnh sang tên thì được biết đất này có liên quan đến vụ án tranh chấp thụ lý số 40/2017/TLST-DS ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên không làm thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

3.25. Bà *Nhiếp Thị T14* trình bày: Ngày 10/5/2019, tại Văn phòng công chứng T19, bà Nguyễn Thị Thái M5 (làm đại diện cho ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 theo Hợp đồng ủy quyền số 878, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/03/2019) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà T14, số công chứng 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì bà M5 chuyển nhượng cho Bà T14 quyền sử dụng đất có diện tích 133,1m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 53,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 702, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585174, ngày 30/01/2013 cho ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.150.000.000 đồng. Bà T14 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà M5 và bà M5 đã giao đất cho Bà T14 sử dụng. Bà T14 có yêu cầu địa chính cắm mốc và Bà T14 xây bờ bao cao 40cm quanh thửa đất. Bà T14 đã được UBND thành phố B cấp giấy phép xây dựng số 324/GPXD. Quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của Bà T14.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa Bà T14 với ông Lê Trung H7, bà Nguyễn Thị Thu Phương do bà Nguyễn Thị Thái M5 làm đại diện theo ủy quyền ký hợp đồng.

Hiện trạng đất tranh chấp trước khi nhận chuyển nhượng không thay đổi, vẫn là đất trống, không xây dựng công trình kiến trúc, không trồng cây gì trên đất, trên đất chỉ có cây tự mọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất.

3.26. Ông *Đào Xuân H17* và bà *Đông Thị Tuấn V5* trình bày: Ngày 10/5/2019, bà Nguyễn Thị Thái M5 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu T6 theo Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng T19, số công chứng 889, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/03/2019 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H17, bà V5 tại Văn phòng công chứng T19, số công chứng 1418 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì bà M5 chuyển nhượng cho ông Hiền, bà Vy diện tích đất 132,5m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 52,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 703, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585177 ngày 30/01/2013 cho ông Nguyễn Hữu T6. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.150.000.000 đồng. Vợ chồng ông H17, bà V5 đã trả đủ tiền cho bà M5 và bà M5 đã giao đất cho ông H17, bà V5 sử dụng. Khi nhận đất thì ông H17, bà V5 có yêu cầu địa chính cắm mốc và ông Hiền, bà Vy xây bờ bao cao 40cm quanh thửa đất. Ông H17, bà V5 đã được UBND thành phố B cấp giấy phép xây dựng số 323/GPXD. Quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của vợ chồng ông H17, bà V5.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1418 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông H17, bà V5 với ông Nguyễn Hữu T6 do bà Nguyễn Thị Thái M5 làm đại diện theo ủy quyền của Ông T6 ký hợp đồng.

Hiện trạng đất tranh chấp trước khi nhận chuyển nhượng và hiện trạng đất tranh chấp hiện nay không thay đổi, vẫn là đất trống, không xây dựng công trình kiến trúc,

không trồng cây gì trên đất, trên đất chỉ có cây tự mọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất.

3.27. Ông Nguyễn Cửu H18 trình bày: Ngày 25/3/2019, bà Nguyễn Thị Thái M5 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đại H9 và bà Bùi Thị H10 theo Hợp đồng ủy quyền số 388, do Văn phòng công chứng T22 ký ngày 24/01/2019 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H18 Văn phòng công chứng T22, số công chứng 857 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì bà M5 chuyển nhượng cho ông H18 quyền sử dụng có đất diện tích 215,80m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 135,80m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã (thành phố) B6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637885 ngày 08/07/2013 cho ông Trần Văn H4 và bà Nguyễn Hồ Thu A1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý ở trang 3 ngày 16/01/2019 sang tên cho ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10. ông H18 đã trả đủ tiền cho bà M5 và bà M5 đã bàn giao đất cho ông H18 sử dụng. Quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của ông H18.

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 857 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông H18 với ông Trần Đại H9 và bà Bùi Thị H10, do bà Nguyễn Thị Thái M5 làm đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 ký hợp đồng.

Hiện trạng đất tranh chấp trước khi nhận chuyển nhượng và hiện trạng đất tranh chấp hiện nay không thay đổi mà vẫn là đất trống. ông H18 không xây dựng công trình kiến trúc, không trồng cây gì trên đất; trên đất chỉ có cây tự mọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất.

3.28. Bà Bùi Thị Anh Đ5 trình bày: Ngày 28/02/2019, Bà Đ5 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 45m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) thuộc thửa 695 (cũ 34), Tờ bản đồ số 13 (52) xã L20, thị xã (thành phố) Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Nguyễn Duy L12 với giá 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, giữa Bà Đ5 và bà L12 chỉ lập hợp đồng ủy quyền số 00588 công chứng tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 28/02/2019. Bà Đ5 đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà L12 và sau đó Bà Đ5 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Nguyễn Thị P12 vào ngày 19/4/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD thì giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (theo yêu cầu của bà P12 để giảm thuế chuyển nhượng cho bà P12) nhưng thực tế số tiền Bà Đ5 nhận của bà P12 là 1.235.000.000 đồng,

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đ5, bà L12, bà P12 không có tranh chấp, đã giao nhận đủ tiền, đủ đất theo hợp đồng. Nếu có tranh chấp thì các bên sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án này, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để các bên hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P12.

3.29. Bà Nguyễn Thị H20 trình bày: Ngày 19/4/2019, bà H20 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2449 quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD với bà Bùi Thị H10, ông Trần Đại H9 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 134,2m<sup>2</sup> (trong đó 80m<sup>2</sup> đất ở, 54,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 699, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 959154 được Ủy ban nhân dân thành phố B ngày 01/02/2016 cho vợ chồng ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10. Giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng giá thực tế bà H20 đã giao tiền cho bà Nguyễn Thị Thái M5 (là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông H9 Bà H10) là 1.170.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa ông H9, Bà H10 và bà M5 thực hiện bằng hợp đồng ủy quyền.

Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2449 thì bà H20 đã giao đủ tiền cho bà M5 và đã nhận bàn giao đất. Việc nhận đất thì hai bên không ký biên bản bàn giao đất, không tổ chức đo vẽ đất chuyển nhượng, khi nhận là đất trống. bà H20 có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất thì được biết đất này có liên quan đến vụ án tranh chấp thụ lý số 40/2017/TLST-DS ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên không làm thủ tục điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Quyền sử dụng đất bà H20 nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà H20. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bà H20 chỉ biết đất này ông H9, Bà H10 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp chứ bà H20 không biết ông Trần Ngọc T, Trần Sĩ T1 là ai. Nay ông Trần Ngọc T khởi kiện đòi lại đất này thì bà H20 không đồng ý.

Do không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông H9, Bà H10 nên bà H20 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết cho vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H20 với ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 số công chứng 2449 quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/4/2019 tại Văn phòng công chứng T22.

Hiện trạng đất tranh chấp trước khi nhận chuyển nhượng và hiện nay không thay đổi mà vẫn là đất trống, không xây dựng công trình kiến trúc, không trồng cây gì trên đất; trên đất chỉ có cây tự mọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất.

3.30. Bà Nguyễn Thị Thái M5 trình bày: Ngày 24/01/2019, bà M5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 215,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 35 tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B từ ông Trần Đại H9 và bà Bùi Thị H10 tuy nhiên để thuận tiện cho việc giao dịch nên hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền số 388 do Văn phòng công chứng T22 ký ngày 24/01/2019. Ngày 25/3/2019, bà M5 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Cửu H18, số công chứng 857 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng.

Ngày 19/3/2019, bà M5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 699 tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B từ ông Trần Đại H9 và bà

Bùi Thị H10 tuy nhiên để thuận tiện cho việc giao dịch nên hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền số 1148 do Văn phòng công chứng T22 ký ngày 19/3/2019. Ngày 19/4/2019, bà M5 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H20 (Ngày 19/4/2019 bà M5 và ông H9 Bà H10 làm văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền; cùng ngày ông H9 Bà H10 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H20, số công chứng 2449 quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T22). Giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đồng.

Ngày 27/3/2019, bà M5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 133,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 702 tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B từ ông Lê Trung H7 và bà Trần Thị Thu P7 tuy nhiên để thuận tiện cho việc giao dịch nên hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền số 878 quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T19. Ngày 10/5/2019, bà M5 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nhiếp Thị T14, số công chứng 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T19. Giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đồng.

Ngày 27/3/2019, bà M5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 132,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 703 tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B từ ông Nguyễn Hữu T6 tuy nhiên để thuận tiện cho việc giao dịch nên hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền số 889 quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T19. Ngày 10/5/2019, bà M5 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đào Xuân H17 và bà Đồng Thị Tuấn V5, số công chứng 1418 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T19. Giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đồng.

Khi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại các thửa đất trên bà M5 không biết ông T, ông T1 là ai, cũng không biết đất đang có tranh chấp. Nay bà M5 yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

*3.31. Đại diện UBND phường L1 ông Nguyễn Quốc T17 trình bày:* Đối với việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thì Ủy ban nhân dân phường L1 không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 của ông Trần Ngọc T số chứng thực 135 quyền số 01SCT/CK ngày 05/10/2012 và Tờ cam kết ngày 09/10/2012 của ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A số chứng thực 136 quyền số 01SCT/CK ngày 10/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20, thị xã phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã thực hiện chức năng chứng thực theo quy định của pháp luật về chứng thực chữ ký, do Phó chủ tịch thừa ủy quyền thực hiện thay Chủ tịch.

Việc chứng thực Giấy ủy quyền số chứng thực 135 và Tờ cam kết số chứng thực 136 là theo yêu cầu chứng thực chữ ký của đương sự có tên trong giấy. Ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Trần Sĩ T1 đều trực tiếp ký các văn bản này trước sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã L20. Hiện các văn bản này Ủy ban nhân dân phường không lưu trữ, đã giao lại cho đương sự.

Giấy ủy quyền có nội dung: ông T ủy quyền ông T1 đến cơ quan nhà nước nộp và nhận hồ sơ xóa thế chấp, tách và hợp thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20. Tờ cam kết có nội dung: ông T, bà A cho ông T1 thay mặt ông T, bà A định đoạt (chuyển nhượng) lô đất trên thửa đất tại thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20 và cam kết tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất để bàn giao cho người nhận chuyển nhượng, ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là nội dung các đương sự tự thỏa thuận, tự chịu trách nhiệm về nội dung trong các văn bản này, các thỏa thuận này không vi phạm quy định pháp luật và do các bên đương sự tự thực hiện các cam kết, thỏa thuận đó; Ủy ban nhân dân xã L20 không chịu trách nhiệm về mặt nội dung.

Đối với biên bản làm việc ngày 09/10/2012, nội dung xác minh hiện trạng sử dụng đất để điều chỉnh diện tích đất cho người sử dụng đất, đây là công việc thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thị xã B6. Nội dung biên bản thể hiện kết quả làm việc giữa chủ sử dụng đất là ông Trần Ngọc T với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 đại diện là ông Trần Quang; Ủy ban nhân dân xã L20 chỉ là cơ quan chứng kiến buổi làm việc này theo quy định của Luật đất đai năm 2003. Còn việc thực hiện tăng giảm diện tích đất như thế nào thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 chứ Ủy ban nhân dân xã L20 không có thẩm quyền. Ngoài việc chứng kiến buổi làm việc ngày 09/10/2012 thì Ủy ban nhân dân xã (phường) L20 không tham gia vào bất kỳ công việc gì liên quan đến việc điều chỉnh giảm diện tích đất của ông T. Biên bản làm việc này Ủy ban nhân dân phường L1 không lưu trữ.

### *3.32. Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:*

Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) được lập trên cơ sở kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20 có sự chứng kiến và đồng ý của chủ sử dụng đất (ông Trần Ngọc T) được UBND xã L20 xác nhận. Căn cứ khoản 4 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động giảm 675,1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837479 là đúng quy định. Việc ông T yêu cầu hủy Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 là không có căn cứ.

Biên bản xác minh tách, hợp thửa ngày 10/12/2012 được lập trên cơ sở đo đạc tách thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20 thành 06 thửa theo nhu cầu của chủ sử dụng đất (ông Trần Ngọc T) phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Việc ông T yêu cầu hủy Biên bản xác minh tách, hợp thửa ngày 10/12/2012 là không có căn cứ.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định:*

Áp dụng các Điều 26, 34, 27, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính; các Điều 50, 105, 123 của Luật đất đai năm 2003; các điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 689, 692, 697, 698, 699, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Trần Thị H23 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934365 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà Trần Thị H23 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Lê Thị L7 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; số công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934363 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà Lê Thị L7 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Minh H6 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; số công chứng số 763 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 527532 ngày 24/01/2014 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Nguyễn Minh H6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 436 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Trần Sĩ T1 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Hữu T6 đối với diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 762 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934362 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Nguyễn Hữu T6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 đối với diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 435, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934367 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Trần Sĩ T1 đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc T về việc hủy các Giấy tờ sau:

- Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 của ông Trần Ngọc T số chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20.



- Giấy cam kết ngày 09/10/2012 về việc ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A giao cho ông Trần Sĩ T1 định đoạt, chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 13 xã L20, thành phố B do UBND xã L20 chứng thực.

- Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 với ông Trần Ngọc T về việc ông Trần Ngọc T hiến 675,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 52 xã L20, thị xã B6 để mở đường.

- Hủy Biên bản xác minh tách thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất ngày 10/10/2012 đối với thửa đất 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc đòi ông Trần Sĩ T1 phải trả cho ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau:

- Diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà ông T1 đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012.

- Diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 637886 ngày 08/7/2013.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ngọc H về việc công nhận cho bà H được quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 mà ông Trần Sĩ T1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 với ông Trần Sĩ T1 lập tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 23 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2015.

Buộc bà Trần Thị Ngọc H phải trả lại cho ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 diện tích đất có một phần căn nhà cấp 4 chưa bị tháo dỡ hết mà bà H đang sử dụng thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thanh M3 và bà Nguyễn Thị H20 như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Sĩ T1 với ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 lập tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 23 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2015 đối với diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3, ông Trần Sĩ T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với bà Nguyễn Thị H20 lập tại Văn phòng công chứng T22, số công chứng 2449, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 đối với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Đất này ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CA 959154 ngày 01/02/2016. Ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10, bà Nguyễn Thị H20 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

6. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 với bà Nhiếp Thị T14; ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 với ông Vũ Văn N5, bà Bùi Thị N6; ông Nguyễn Hữu T6, bà Nguyễn Thị Thái M5 với ông Đào Xuân H17, bà Đồng Thị Tuấn V5; ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10, bà Nguyễn Thị Thái M5 với ông Nguyễn Cửu H18; bà Nguyễn Duy L12, bà Bùi Thị Anh Đ5 với bà Nguyễn Thị P12; ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với ông Văng Thanh H11, bà Nguyễn Thị Yên H12; ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 với ông Văng Thanh H11, bà Nguyễn Thị Yên H12; ông Trần Sĩ T1 với bà Nguyễn Tường L11; ông Nguyễn Minh H6 với ông Phan Thế V4, bà Trịnh Thị T13 thì các bên không tranh chấp và không có yêu cầu độc lập vì vậy các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, giám định, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 02/12/2020, ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu độc lập.

Ngày 14/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quyết định kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*\* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan có quan điểm như sau:*

- ông T hiện vẫn đang còn đất tại thửa số 33, nhưng không hiểu sao lại cấp chồng lần cho Ông T6?

- Thừa nhận chữ ký tại các tài liệu là của ông T, nhưng cho rằng các tài liệu này bị vô hiệu do nhầm lẫn, vì ông T khi ký không biết đó là nội dung gì. ông T không biết và không nhận tiền từ những người này, ông cũng không giao đất cho ai. Vì vậy các hợp đồng này đều vô hiệu do nhầm lẫn.

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Qua quá trình xét hỏi và thẩm vấn công khai tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà H là có căn cứ. Việc phía nguyên đơn cho rằng bị lừa dối là không có căn cứ. Quá trình giải quyết, các bên đương sự trình bày đều thống nhất với kết quả đo vẽ. Vì vậy, quan điểm của Luật sư phía nguyên đơn là không có căn cứ.

Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

### **[1]. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tường L11 xét thấy:

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định về yêu cầu của bà L12 mà không giải quyết tại phần quyết định là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L12 có đơn đề nghị và trình bày không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ chuyển nhượng có liên quan tới bà. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét đối với yêu cầu của bà L12, đồng thời hoàn trả tiền tạm ứng cho bà theo luật định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về nội dung này.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Xét thấy, việc rút toàn bộ kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị này.

### **[2]. Về nội dung:**

Ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A là cha, mẹ ruột của ông Trần Sĩ T1. Tổng diện tích đất 5.246,6m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 (nay là phường L1, thành phố B) đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837479 ngày 14/01/2002 cho ông Trần Ngọc T đứng tên là đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc A. Năm 2003, ông T và bà A đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn O1 diện tích 1.260,1m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông Vũ Văn L21 diện tích 370,2m<sup>2</sup>; Diện tích còn lại là 3.616,3m<sup>2</sup>. Ngày 05/10/2012, ông Trần Ngọc T ký Đơn đề nghị tách thửa, nhập thửa có nội dung: Đề nghị tách thửa đất 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 thành 07 thửa.

Ngày 05/10/2012, ông Trần Ngọc T ký Giấy ủy quyền cho ông Trần Sĩ T1 có chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20. Nội dung: ông T ủy quyền cho ông T1 thay mặt ông T đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhận hồ sơ xóa thế chấp, tách thửa và hợp thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 (thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 13 bản đồ năm 2004). Thời hạn ủy quyền đến khi hoàn tất các công việc ủy quyền. Việc ủy quyền không có thù lao.

Ngày 09/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A lập Tờ cam kết có chứng thực 136 của Ủy ban nhân dân xã L20. Nội dung: Cho con tôi là Trần Sĩ T1 thay mặt vợ chồng tôi chuyển nhượng đất tại thửa 34, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã

B6 mà tôi đang sử dụng, hiện đang lập thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> và công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 24m<sup>2</sup>. Nay do nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng tôi cam kết tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất để bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng, thời gian ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 09/10/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 làm việc với ông Trần Ngọc T về việc xác định phần diện tích đất giảm tại thửa 34, Tờ bản đồ 52 xã L20. Tại Biên bản làm việc này thì ông T xác nhận diện tích đất giảm 675,1m<sup>2</sup> là do ông T hiến đất làm đường và cam kết không khiếu nại về sau.

Ngày 10/10/2012, Ông Trần Ngọc T làm việc với cán bộ Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã B6 là ông Nguyễn Hữu G về việc xác minh tách thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất. Tại Biên bản về việc xác minh tách thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất, ông T yêu cầu tách thửa 35 (34 cũ), Tờ bản đồ 13 xã L20 thành 06 thửa.

Ngày 12/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo vẽ tách thửa 35 (34 cũ), Tờ bản đồ 13 xã L20 thành 06 thửa.

Ngày 16/10/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B có ý kiến đồng ý cho phép ông T tách thửa đất 35, Tờ bản đồ 13 xã L20 có diện tích 2.941,2m<sup>2</sup> thành 06 thửa.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H23 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. Ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934365 cho bà H23 đứng tên.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L7 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. Ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934363 cho bà L7 đứng tên.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh H6 diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 đã được công chứng số 763 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. Ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL934364 cho Ông H6 đứng tên. Do Ông H6 làm mất sổ đỏ này nên UBND thành phố B cấp đổi cho Ông H6 sổ đỏ số B0 527532 ngày 24/01/2014.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng tặng cho ông Trần Sĩ T1 quyền sử dụng đất diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 436 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934366 cho ông T1 đứng tên.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T6 diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 762 quyền số

01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012. Ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934362 cho Ông T6 đứng tên.

Ngày 17/10/2012, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A ký Hợp đồng tặng cho ông Trần Sĩ T1 quyền sử dụng đất diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 theo hợp đồng công chứng số 435, quyển số 1/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 13/11/2012 UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934367 cho ông T1 đứng tên.

Mặc dù ông T, bà A đã ủy quyền và cam kết cho ông Trần Sĩ T1 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thành phố B nhưng vào ngày 17/10/2012, ông T, bà A vẫn trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H23, bà Lê Thị L7, ông Nguyễn Minh H6, ông Nguyễn Hữu T6 và ký kết hợp đồng tặng cho ông Trần Sĩ T1 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. bà H, ông T cho rằng ông T, bà A ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do ông T, bà A bị ông T1 lừa dối. Tuy nhiên, ông T và bà H không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh là ông T, bà A bị lừa dối khi ký kết.

Việc ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng ông T không ký tên vào các tài liệu sau: Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 giữa ông Trần Ngọc T ông Trần Sĩ T1 ký có chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20; Đơn đề nghị tách thửa, nhập thửa ngày 05/10/2012; Tờ cam kết có chứng thực 136 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20 ngày 09/10/2012; Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 với ông Trần Ngọc T; Biên bản làm việc ngày 10/10/2012 giữa ông Trần Ngọc T với Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B6; Biên bản làm việc về xác định phần diện tích giảm thuộc thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20 ngày 09/10/2012 giữa Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã B6 với ông Trần Ngọc T; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã nêu trên. Quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định trưng cầu giám định chữ ký của ông T ở các tài liệu này. Tại kết luận giám định số 2733/PC54-Đ3 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xác định: Chữ ký mang tên ông Trần Ngọc T trên các tài liệu cần giám định và trên các tài liệu mẫu đều do cùng một người ký. Phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì thêm để khẳng định những tài liệu này không do ông T ký. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định các chữ ký trên các tài liệu giám định là do ông T ký, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà H tiếp tục thừa nhận việc này. Vì vậy, đủ cơ sở để khẳng định các tài liệu này do ông Trần Ngọc T ký, nên việc ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu hủy các tài liệu và các hợp đồng này là không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, phía Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn cho rằng, các tài liệu trên phía nguyên đơn ký là do nhầm lẫn, nhưng không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh.

Từ đó thấy rằng, tất cả 06 hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất này đều do ông T, bà A ký kết tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Các hợp đồng này đều được thực hiện đúng các trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng trên cơ sở ông T, bà A hoàn toàn tự nguyện và minh mẫn. Vì vậy, các hợp đồng này đều có hiệu lực và những người nhận chuyển nhượng và người

nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo các hợp đồng này đều được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nhận chuyển nhượng và đất được tặng cho. Chính ông T, bà A là người chuyển nhượng đất cho bà H23, bà L7, Ông H6, Ông T6 nhưng ông T lại khởi kiện ông T1 để yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A với bà H23, bà L7, Ông H6, Ông T6 là không đúng đối tượng khởi kiện. Việc ông T, bà H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H23, bà L7, Ông H6, Ông T6, ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận.

Tổng diện tích đất thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thành phố B thì ông T, bà A đã chuyển nhượng cho ông O1 và ông Lai thì diện tích còn lại là 3.616,3m<sup>2</sup>. ông T đã hiến đất mở đường 675,1m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho bà H23 125m<sup>2</sup>, bà L7 125m<sup>2</sup>, Ông H6 125m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Hữu T6 661,6m<sup>2</sup>; tặng cho ông Trần Sĩ T1 125m<sup>2</sup> và 1.779,6m<sup>2</sup>; tổng cộng là 3.616,3m<sup>2</sup>. Như vậy ông T, bà A không còn quyền sử dụng đất tại thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thành phố B.

Từ nhận định trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông T, bà A là có căn cứ, đúng pháp luật. Phía nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ngọc H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) thấy rằng: Theo bà H thì ngày 15/01/2004, ông T, bà A viết giấy tay tặng cho bà H diện tích đất 400m<sup>2</sup> thuộc thửa 34, Tờ bản đồ số 52 xã L20, thị xã B6 đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837479 ngày 14/01/2002 cho ông Trần Ngọc T đứng tên. Tờ bản đồ: Đông giáp đường vào nhà ông T, Tây giáp đường xe bò, Nam giáp quán L22, Bắc giáp nhà ông O1; kích thước 20m x 20m. bà H đã xây nhà cấp 4 ở và chuyển hộ khẩu về ở từ năm 2004. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> mà ông T, bà A làm hợp đồng tặng cho ông T1 thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Việc ông T, bà A tặng cho bà H đất là đất nông nghiệp nên chưa làm thủ tục công chứng sang tên được nhưng bà H đã xây dựng nhà ở từ năm 2004. bà H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận cho bà H được quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 mà ông T1 đã chuyển nhượng cho bà M3 thì thấy: bà H đã và đang đứng về ông T để tranh chấp với ông T1 về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông T, bà A ký kết với ông T1. bà H cho rằng ông T cho bà H đất nông nghiệp nên không làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà H được là không đúng vì: Vào năm 2004 thì UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chưa có quy định về diện tích đất nông nghiệp bị hạn chế tách thửa mà đến năm 2007 thì UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới có quy định hạn chế diện tích đất nông nghiệp tách thửa. bà H đã xây dựng nhà ở trên đất ông T tặng cho từ năm 2004 và chuyển hộ khẩu về căn nhà này vào năm 2004 là không có cơ sở vì: Ngày 16/9/2013 thì bà H mới viết đơn gửi UBND phường L1 để yêu cầu xác nhận nhà đất để bà H nhập hộ khẩu vào nhà đất này. Ngày 04/10/2013, thì bà H được Công an thành phố B cho phép nhập khẩu vào địa chỉ: Tổ 3, Hương Sơn, phường L1, thành phố B. Như vậy, việc UBND phường L1, thành phố B xác nhận bà H có nhà trên đất của cha mẹ là ông T, bà A để bà H nhập hộ khẩu vào địa chỉ nhà đất này là sau khi ông T, bà A đã tặng cho ông T1 đất

này gần tròn một năm (17/10/2012). Hơn nữa, Tờ cam kết của ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A có chứng thực số 136 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20 thì ông T, bà A ghi: Cho con tôi là Trần Sĩ T1 thay mặt vợ chồng tôi chuyển nhượng đất tại thửa 34, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã B6 mà tôi đang sử dụng, hiện đang lập thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> và công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 24m<sup>2</sup>, nay do nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chúng tôi cam kết tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất để bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng, thời gian ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thẩm định ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm thì căn nhà cấp 4 trên đất đã tháo dỡ chỉ còn 1 phần không còn giá trị. Theo xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của UBND phường L1 thì căn phòng mà bà H đang ở là kho lạnh của quán L22 nhưng chưa tháo dỡ hết chứ không phải nhà do bà H xây dựng. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H về việc công nhận cho bà H được quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 mà ông T1 đã chuyển nhượng cho bà M3. Đối với diện tích đất này thì ngày 11/9/2013, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị T3 diện tích 745,6m<sup>2</sup> tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 216, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó bà T3 và ông T1 đã làm văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này. Ngày 04/8/2015, ông C4, bà M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Sĩ T1 tại Văn Phòng công chứng Chân Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông C4, bà M3. Vì vậy, bà H phải chuyển đi nơi khác để trả lại căn phòng tọa lạc trên thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 để giao đất cho ông C4, bà M3. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H là có căn cứ.

**[4].** Đối với việc nhận chuyển nhượng của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

[4.1] Sau khi ông Nguyễn Hữu T6 hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà A thì UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934362 ngày 13/11/2012 cho Ông T6 đối với diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6. Ông T6 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B6 tách diện tích đất này thành 05 thửa gồm các thửa: 699, 702, 705, 704, 703. Ngày 26/12/2012, Ông T6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9; ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7; ông Trần Sĩ T1; ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 nên ông Nguyễn Hữu T6 còn lại 01 thửa. Ngày 30/01/2013, UBND thành phố B cấp sổ đỏ cho:

- Ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9, sổ đỏ số BM 585194 đối với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B.

- Ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7, sổ đỏ số BM 585174 đối với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 702, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B.

- Ông Trần Sĩ T1, sổ đỏ số BM 585176 đối với diện tích 130,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 705, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B.

- Ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1, sổ đỏ số BM 585175 đối với diện tích 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B.

- Ông Nguyễn Hữu T6, sổ đỏ số BM 585177 đối với diện tích 132,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 703, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B.

Sau khi ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất 705, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B diện tích 130,3m<sup>2</sup> từ Ông T6. Ngày 18/12/2014, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Nguyễn Tường L11 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Việc ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9; ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7; ông Trần Sĩ T1; ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông T6 là hợp pháp và đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ đối với đất nhận chuyển nhượng. Hiện tại Ông T6 với ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9; ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7; ông Trần Sĩ T1; ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 không tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2]. Sau khi ông T1 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông T6 thì ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Tường L11 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 761, quyền số 1.TP/CC.SCC.HĐGD ngày 18/12/2014. Theo hợp đồng này thì ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Tường L11 diện tích đất 130,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 705, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà L12 là hợp pháp. ông T1 đã giao đất chuyển nhượng cho bà L12 quản lý nhưng bà L12 chưa được cấp sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ ông T1 và bà L12 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Vì vậy, bà L12 và ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm thì bà L12 yêu cầu ông T1 di dời ngôi mộ mà ông T1 đã chuyển từ thửa đất khác đến thửa 705, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L12 không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bà L12 trình bày không có ý kiến gì và đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; đồng thời không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu của bà.

[4.3]. Sau khi ông Nguyễn Phạm Sĩ L8, bà Nguyễn Thị Mộng T9 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông T6 thì ông L8, bà T9 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10. Ngày 07/01/2016, tại Văn phòng Công chứng T20 ông L8, bà T9 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H9, Bà H10 diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. ông H9, Bà H10 đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số CA 959154 ngày 01/02/2016. Ngày 04/12/2017, ông H9, Bà H10 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Văng Thanh H11 và bà Nguyễn Thị Yên H12 tại Văn phòng Công chứng T20, số công chứng 3102, quyền số 04,TP/CC-SCC-HĐGD. Sau khi ký hợp đồng ông H8, bà H20 không thực việc giao tiền như cam kết nên ngày 08/6/2018 ông H9, Bà H10 và ông H8, bà H20 cùng đến Văn phòng Công chứng T20 lập Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công



chứng 3102, quyền số 04, TP/CC-SCC-HĐGD của Văn phòng Công chứng T20. Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H9, Bà H10 với ông H8, bà H20 được Văn phòng Công chứng T20 công chứng số 2371, quyền 02, TP/CC-SCC-HĐGD ngày 08/6/2018.

Ngày 19/04/2019, ông H9, Bà H10 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Nguyễn Thị H20 với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T22, số công chứng 2449, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC-HĐGD. bà H20 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H9, Bà H10 và ông H9, Bà H10 đã giao đất cho bà H20 quản lý, sử dụng. Đồng thời ông H9, Bà H10 đã giao sổ đỏ đất chuyển nhượng cho bà H20 để làm thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải, Bà H10 với bà H20 là hợp pháp. bà H20 chưa làm được thủ tục sang tên sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ ông H9, Bà H10 với bà H20 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Nay, bà H20 có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H9, Bà H10 với bà H20 lập tại Văn phòng công chứng T22, số công chứng 2449, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC-HĐGD ngày 19/4/2019 là có căn cứ nên chấp nhận. Buộc ông H9, Bà H10 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H20.

[4.4]. Sau khi ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông T6 thì ông thì ngày 27/03/2019, ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thái M5 theo Hợp đồng ủy quyền số 878, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng T19. Ngày 10/5/2019, bà M5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nhiếp Thị T14 tại Văn phòng công chứng T19, số công chứng số 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì Ông H6, bà P12 chuyển nhượng cho Bà T14 diện tích đất 133,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 702, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B. Đất này UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585174 ngày 30/01/2013 cho ông Lê Trung H7 và bà Trần Thị Thu P7. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng, nhưng giá thực tế là 1.150.000.000đồng. Bà T14 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà M5 và bà M5 giao đất cho Bà T14 sử dụng. Bà T14 đã yêu cầu địa chính cắm mốc và Bà T14 xây bờ bao quanh thửa đất cao 40cm. Bà T14 được UBND thành phố B cấp giấy phép xây dựng số 324/GPXD. Việc Bà T14 chưa làm được thủ tục sang tên sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ Ông H6, bà P12, bà M5 với Bà T14 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Vì vậy, bà M5 và Bà T14 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1417 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2019 tại Văn phòng công chứng T19.

[4.5]. Ông Nguyễn Văn H8 và bà Ngô Thị V1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Tuấn và được UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585175 ngày 30/01/2013 đối với diện tích đất 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Ngày 27/3/2019, ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 và ông Vũ Văn N5, bà Bùi Thị N6 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 01051 quyền số

1A/2019/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì ông H8, bà V1 chuyển nhượng cho ông N5, bà N6 diện tích đất 131,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 704, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B. ông N5, bà N6 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông H8, bà V1 và ông H8, bà V1 đã giao đất cho ông N5, bà N6 sử dụng. Việc ông N5, bà N6 chưa làm được thủ tục sang tên sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ ông H8, bà V1 với ông N5, bà N6 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Vì vậy, ông H8, bà V1 và ông N5, bà N6 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 01051 quyền số 1A/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2019 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4.6]. Ngày 27/03/2019, ông Nguyễn Hữu T6 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thái M5 (Hợp đồng ủy quyền số 889, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng T19) để bà M5 thay Ông T6 chuyển nhượng diện tích 132,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 703, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số BM 585177 ngày 30/01/2013 cho Ông T6. Ngày 10/5/2019, bà M5 và ông H17, bà V5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T19, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, công chứng số 1418 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì bà M5 chuyển nhượng cho ông H17, bà V5 diện tích đất 132,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 703, Tờ bản đồ số 13 phường L1, thành phố B. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng, nhưng giá thực tế là 1.150.000.000đồng. ông H17, bà V5 đã trả đủ tiền cho bà M5 và bà M5 đã giao đất cho ông H17, bà V5 sử dụng. ông H17, bà V5 xây bờ bao quanh đất có chiều cao 40cm và UBND thành phố B đã cấp giấy phép xây dựng số 323/GPXD. Việc ông H17, bà V5 chưa làm được thủ tục sang tên sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ Ông T6, bà M5 và ông H17, bà V5 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Vì vậy, bà M5 và ông H17, bà V5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1418 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2019 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4.7]. Sau khi ông T1 ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông T, bà A thì ngày 13/11/2012, UBND thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 934366 với diện tích 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 và sổ đỏ số BL 934366 với diện tích 1779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 cho ông T1. ông T1 yêu cầu tách diện tích 1779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 thành 06 thửa gồm các thửa: 708, 710, 707, 709, 35. Ngày 05/02/2013, ông T1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Công B1, bà Nguyễn Thị Thu H3 thửa 708, diện tích 125m<sup>2</sup>; ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị S thửa 710, diện tích 147,7m<sup>2</sup> + 20,4m<sup>2</sup> = 168,1m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Hữu G, bà Lê Thị Kim L3 thửa 707, diện tích 125m<sup>2</sup>; ông Trương Quốc Doanh, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 thửa 709, diện tích 125m<sup>2</sup>; ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 thửa 35 diện tích 215,8m<sup>2</sup>. Tổng diện tích chuyển nhượng là 858,9m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại là 920,7m<sup>2</sup>.

Việc ông Huỳnh Công B1, bà Nguyễn Thị Thu H3; ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị S; ông Nguyễn Hữu G, bà Lê Thị Kim L3; ông Trương Đức D, bà Nguyễn Thị Mỹ D1; ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 là hợp pháp. Ngày 25/3/2013, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585579 cho

ông Huỳnh Công B1, bà Nguyễn Thị Thu H3. Ngày 08/7/2013, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số B0 637884 cho ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị S. Ngày 25/3/2013, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585581 cho ông Nguyễn Hữu G, bà Lê Thị Kim L3. Ngày 25/3/2013, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số BM 585580 cho ông Trương Đức D, bà Nguyễn Thị Mỹ D1. Ngày 08/7/2013, UBND thành phố B đã cấp sổ đỏ số B0 637885 cho ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Huỳnh Công B1, bà Nguyễn Thị Thu H3; ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị S; ông Nguyễn Hữu G, bà Lê Thị Kim L3; ông Trương Đức D, bà Nguyễn Thị Mỹ D1; ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 đã hoàn thành. Hiện nay ông T1 và những người này không tranh chấp nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực.

[4.8]. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 215,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 35, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B cho ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10. Ngày 10/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý ở trang 3 của sổ đỏ số B0 637885 ngày 08/7/2013 do UBND thành phố B cấp cho ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 sang tên ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10. Ngày 25/5/2019, ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thái M5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cửu H18 toàn bộ diện tích đất này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 587, quyền số 1.TP/CC.SCC.HĐGD ngày 25/3/2019. Ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 đã giao đất cho ông H18 quản lý nhưng ông H18 chưa làm thủ tục sang tên sổ đỏ được là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với ông H18 không có tranh chấp. Vì vậy, ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với ông H18 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[4.9]. Ngày 22/11/2012, bà Nguyễn Duy L12 và ông Trần Sĩ T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 825 quyền số 1.TP/CC.SCC.HĐGD. Theo hợp đồng này thì ông T1 chuyển nhượng cho bà L12 diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thị xã B6. Đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 9343666 ngày 13/11/2012 cho ông Trần Sĩ T1. Ngày 14/12/2012, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B6 chỉnh lý trang 3 của sổ đỏ này sang tên cho bà L12. Ngày 28/02/2019, bà L12 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho bà Bùi Thị Anh Đ5 với giá 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền số 00588 công chứng tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2019. Theo Giấy ủy quyền này, ngày 19/4/2019, bà Bùi Thị Anh Đ5 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 1317 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì Bà Đ5 chuyển nhượng cho bà P12 diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ số 13 xã L20, thành phố B. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã B6 cấp sổ đỏ số BL 9343666 cấp ngày 13/11/2012 cho ông T1 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Duy L12 tại trang 3 ngày 14/12/2012. Giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng giá thực

tế là 1.235.000.000 đồng và bà P12 đã giao đủ cho Bà Đ5 1.235.000.000 đồng. Bà Đ5 đã giao đất cho bà P12 sử dụng. Việc bà P12 chưa làm được thủ tục sang tên sổ đỏ là vì diện tích đất này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông T1 chưa được Tòa án giải quyết xong chứ bà Nguyễn Duy L12, bà Bùi Thị Anh Đ5 với bà Nguyễn Thị P12 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất này. Vì vậy, Bà Đ5 và bà P12 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1317 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4.10]. Đối với diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B mà UBND thành phố B cấp sổ đỏ số BO 637886 ngày 08/7/2013 cho ông T1 thì:

Ngày 10/9/2013, ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H24, bà Đoàn Thị Thanh L5 diện tích 175,1m<sup>2</sup> tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 329, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng 330.000.000 đồng. Do đất có tranh chấp nên ông H24, bà L5 và ông T1 cùng thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H24, bà L5 với ông T1. Ông T1 đã trả lại cho ông H24, bà L5 310.000.000 đồng, còn thiếu 20.000.000 đồng thì bà Ngô Thị Thanh M3 đã thay ông T1 trả cho ông H24, bà L5.

Ngày 11/9/2013, ông T1 ký hợp đồng tặng cho bà Đỗ Thị T3 (vợ của ông T1) diện tích 745,6m<sup>2</sup> tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 216, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, bà T3 và ông T1 đã làm văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông T1 và bà T3 được lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 11/9/2013, số công chứng 216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 04/8/2015, ông C4, bà M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Sĩ T1 tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng từ ông T1 920,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 820,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C4, bà M3 nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng nhưng vì ông T, bà A đang tranh chấp với ông T1 có liên quan đến diện tích đất này nên ông C4, bà M3 chưa hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Nay, ông C4, bà M3 yêu cầu Tòa án buộc ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông C4, bà M3 đối với diện tích đất 920,7m<sup>2</sup>. Xét thấy việc ông T1 chuyển nhượng 920,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B cho ông C4, bà M3 là tự nguyện, hợp pháp và giữa ông T1, bà T3, ông H24, bà L5 với ông C4, bà M3 không tranh chấp. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C4, bà M3 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Sĩ T1 với ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2015 đối với diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701,

Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Ông C4, bà M3 và ông T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[5]. Từ những phân tích cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H; đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của một số người có quyền nghĩa vụ liên quan, cũng như nhận định, đánh giá về những nội dung nhận chuyển nhượng của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ và đúng pháp luật.

Yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn ông Trần Ngọc T và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người liên quan bà Trần Thị Ngọc H là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Phía nguyên đơn được miễn án phí phúc thẩm. Bà Trần Thị Ngọc H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 50, 105, 123 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 689, 692, 697, 698, 699, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Trần Thị H23 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 697, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 764 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934365 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà Trần Thị H23 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Lê Thị L7 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 698, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; số công chứng số 765 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934363 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho bà Lê Thị L7 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Minh H6 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; số công chứng số 763 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 527532 ngày 24/01/2014 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Nguyễn Minh H6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 436 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Trần Sĩ T1 đứng tên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Hữu T6 đối với diện tích 661,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 762 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934362 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Nguyễn Hữu T6 đứng tên.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Trần Sĩ T1 đối với diện tích 1.779,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6; công chứng số 435, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 17/10/2012 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934367 ngày 13/11/2012 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông Trần Sĩ T1 đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc T về việc hủy các Giấy tờ sau:

- Giấy ủy quyền ngày 05/10/2012 của ông Trần Ngọc T số chứng thực 135 ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã L20.

- Giấy cam kết ngày 09/10/2012 về việc ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A giao cho ông Trần Sĩ T1 định đoạt, chuyển nhượng lô đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 13 xã L20, thành phố B do UBND xã L20 chứng thực.

- Biên bản làm việc ngày 09/10/2012 giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B6 với ông Trần Ngọc T về việc ông Trần Ngọc T hiến 675,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 34, Tờ bản đồ 52 xã L20, thị xã B6 để mở đường.

- Hủy Biên bản xác minh tách thửa theo yêu cầu của chủ sử dụng đất ngày 10/10/2012 đối với thửa đất 35, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T về việc đòi ông Trần Sĩ T1 phải trả cho ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc A quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau:

- Diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 695, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà ông T1 đã được UBND thị xã B6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 934366 ngày 13/11/2012.

- Diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 xã L20, thị xã B6 mà UBND thị xã B6 cấp cho ông T1 đứng tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 637886 ngày 08/7/2013.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Ngọc H về việc công nhận cho bà H được quyền sử dụng 400m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1 mà ông Trần Sĩ T1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 với ông Trần Sĩ T1 lập tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 23 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2015.

Buộc bà Trần Thị Ngọc H phải trả lại cho ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 diện tích đất có một phần căn nhà cấp 4 chưa bị tháo dỡ hết mà bà H đang sử dụng thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thanh M3 và bà Nguyễn Thị H20 như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Sĩ T1 với ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3 lập tại Văn Phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 23 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2015 đối với diện tích đất 920,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 701, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Ông Phạm Công C4, bà Ngô Thị Thanh M3, ông Trần Sĩ T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với bà Nguyễn Thị H20 lập tại Văn phòng công chứng T22, số công chứng 2449, quyền số 01/2019.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2019 đối với diện tích 134,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 699, Tờ bản đồ 13 phường L1, thành phố B. Đất này ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 959154 ngày 01/02/2016. Ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10, bà Nguyễn Thị H20 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

6. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: ông Lê Trung H7, bà Trần Thị Thu P7 với bà Nhiếp Thị T14; ông Nguyễn Văn H8, bà Ngô Thị V1 với ông Vũ Văn N5, bà Bùi Thị N6; ông Nguyễn Hữu T6, bà Nguyễn Thị Thái M5 với ông Đào Xuân H17, bà Đồng Thị Tuấn V5; ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10, bà Nguyễn Thị Thái M5 với ông Nguyễn Cửu H18; bà Nguyễn Duy L12, bà Bùi Thị Anh Đ5 với bà Nguyễn Thị P12; ông Trần Đại H9, bà Bùi Thị H10 với ông Văng Thanh H11, bà Nguyễn Thị Yên H12; ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Hồ Thu A1 với ông Văng Thanh H11, bà Nguyễn Thị Yên H12; ông Trần Sĩ T1 với bà Nguyễn Tường L11; ông Nguyễn Minh H6 với ông Phan Thế V4, bà Trịnh Thị T13 thì các bên không

tranh chấp và không có yêu cầu độc lập vì vậy các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

7. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ, giám định tổng số tiền là 17.435.000 đồng thì ông Trần Ngọc T phải chịu 13.535.000 đồng nhưng ông T đã nộp số tiền là 8.700.000 đồng còn bà Ngô Thị Thanh M3 nộp 4.835.000 đồng, vì vậy ông Trần Ngọc T phải nộp tiếp số tiền 4.835.000 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng) để hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh M3; bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 3.900.000 đồng (ba triệu chín trăm ngàn đồng) và đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn cho Trần Ngọc T toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mà ông Trần Ngọc T phải nộp là 1.200.000 đồng (Một triệu, hai trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho ông Trần Ngọc T 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Ngọc T đã nộp theo Biên lai thu số 021114 ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị Ngọc H chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0002146 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B và bà Trần Thị Ngọc H chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp theo biên lai thu số 0007097 ngày 04/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố B – Vũng Tàu.

- Bà Ngô Thị Thanh M3 và bà Nguyễn Thị H20 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh M3 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà M3 đã nộp theo Biên lai thu số 0003353 ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H20 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà H20 đã nộp theo Biên lai thu số 0003331 ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Trần Sĩ T1 phải nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Tường L11 số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0000351 ngày 13/10/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;

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



- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Công an tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 55bTNB.

**Phạm Công Mười**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Chung Văn Kết**

**Phạm Công Mười**

