

Bản án số: 726/2021/DSPT

Ngày: 24/12/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy cập nhật biến
động trên Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/DSPT
ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 08/02/2021 của Tòa án
nhân dân huyện Hóc Môn, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số
24/QĐ-SCBSBA ngày 19/02/2021 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4555/2021/QĐ-PT
ngày 01/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Văn T1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 3/24 khu phố 5, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Ron T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 200/9 Nguyễn Hữu T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí
Minh (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Thế N
– Luật sư của Công ty luật TNHH Một thành viên T, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1976

Thường trú: 19/5 (tầng 4) K, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: 54/1D L, khu phố 2, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.2. Bà Lê Ngọc S, sinh năm 1963

Địa chỉ: 142 T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà S: ông Phan Văn S, sinh năm 1998

Địa chỉ: 274/13 V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021) (có mặt).

2.3. Ông Nguyễn Ngọc T3 , sinh năm 1963

Địa chỉ: 142 T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

2.4. Ông Trần Đại N, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 208 đường số 31, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Minh N, sinh năm 1949

Địa chỉ: 316/15 L, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lâm Tuyết M, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 40 khu phố 5, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lâm Hồng N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 1/1A, khu phố 5, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà N, bà M , ông N: Ông Kim Ron T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 200/9 Nguyễn Hữu T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 29/8/2020 và ngày 31/8/2020) (có mặt).

3.4. Bà Lê Thị Thúy K, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 103/1E, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Bà Võ Thị Diễm T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 3/24 khu phố 5, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Kim Ron T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 200/9 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021) (có mặt).

3.6. Ông Võ Văn B, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 1/62Q ấp Tân Thới 3, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.7. Bà Lê Thị Thanh P, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 208 đường số 31, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.8. Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 164 X, Phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.9. Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 677 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.10. Ông Lâm Chí C, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số D24/46 hương lộ 11, ấp 4, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn – ông Lâm Văn T1 và bị đơn là Bà Lê Ngọc S có Lê Quang P làm đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Văn T1 do ông Kim Ron T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lâm Văn T1 là chủ sử dụng hai thửa đất sau:

Thửa đất số 645, tờ bản đồ (viết tắt là TBĐ) số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H, được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCN) số CC 311668, số vào sổ cấp GCN CH 00463 ngày 24/9/2015.

Thửa đất số 413, TBĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H, do UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AN 291382, số vào sổ cấp GCN H00872/CMĐ ngày 27/9/2008 cho bà Dương Thị M, cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014.

Nguồn gốc hai thửa đất trên là của bà Dương Thị M và ông Lâm Trí T2. Sau khi bà M và ông T2 chết, các anh chị em của ông T1 (gồm ông Lâm Văn T1, Bà Lâm Minh N, bà Lâm Tuyết M và ông Lâm Hồng N) thống nhất để ông T1 đại diện đứng tên trên GCN.

Năm 2015, do cần tiền để kinh doanh và xây mô mả cho cha mẹ nên các anh chị em của ông T1 thống nhất chuyển nhượng cho bà Lê Thị T K 176m² (chiều ngang 11m, chiều dài 16m) thuộc một phần thửa 645 nói trên với giá 1.920.000.000đ. Ông T1 đã nhận của bà K 100.000.000đ tiền cọc theo Giấy nhận cọc ngày 06/6/2015. Ngày 16/6/2015, ông T1 và bà K ký Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng một phần thửa đất tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa giữa ông T1 và bà K với diện tích là 241,3m² và giá chuyển nhượng là 2.895.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi nào ông T1 tách thửa xong sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng chính thức. Sau đó, ông T1 có nộp hồ sơ xin tách thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà K.

Qua người quen giới thiệu, bà Nguyễn Thị Kim N có đến liên hệ với ông T1 để mua toàn bộ phần đất còn lại của thửa 413 và 645 (trừ đi phần diện tích 176m² tôi bán cho bà K). Sau khi thống nhất ý **kiến** với các anh chị em của ông T1, ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà N với giá 16 tỷ đồng. Bà N nói bà N làm thủ tục tách thửa nhanh hơn nên đề nghị ông T1 đi rút lại hồ sơ giao cho bà N làm thủ tục tách thửa.

Ngày 30/9/2016, bà N gọi ông T1 đến Văn phòng công chứng tại quận T ký sang tên đất cho bà N để bà N làm thủ tục tách thửa cho dễ dàng. Ông T1 được bà N và nhân viên của Văn phòng công chứng cho ký văn bản và bắt ghi cụm từ “tôi đã đọc và đồng ý”. Do tin tưởng và không am hiểu pháp luật nên ông T1 không đọc lại văn bản và cũng không được công chứng viên đọc lại cho nghe. Sau khi ký hợp đồng, bà N giữ toàn bộ hợp đồng và bản chính giấy tờ đất của ông T1 để làm thủ tục tách thửa.

Ngày 02/11/2016, ông T1, bà N, bà M, ông N và bà N có lập Thỏa thuận giao nhận tiền với nội dung: Bà N đặt cọc cho ông T1 3 tỷ đồng và ông T1 giao lại cho bà N số tiền này để bà N nộp tiền sử dụng đất (do thửa đất số 413 và 645 còn nợ tiền thuế sử dụng đất). Ngày 22/11/2016, bà N thanh toán tiếp 8 tỷ đồng. Số tiền 5 tỷ còn lại, bà N sẽ thanh toán cho ông T1 và các anh chị em của ông T1 sau 07 tháng kể từ ngày 22/11/2016. Ngoài ra, ông T1 còn nhờ bà N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích từ 150m² đến 200m² phần đất phía sau giáp với Hương lộ 60B và Lê Lợi cho bà M và ông N đứng tên. Hai thửa đất 413 và 645 là của anh em ông T1 nên khi bà N giao tiền đợt 2 và đợt 3 thì phải có mặt mọi người trong gia đình. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong biên bản này, nếu bên nào vi phạm sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 09/11/2016, ông T1 chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 645, TBD số 65, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng đều do bà N giữ. Sau này ông T1 mới biết người đứng tên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng là Bà Lê Ngọc S. Ông T1 có hỏi bà N thì bà N nói rằng bà S có mối quan hệ quen biết nhiều với các cơ quan ban ngành huyện H, để bà S đứng tên thay bà N cho dễ tách sổ.

Bà N đưa tờ giấy trắng và yêu cầu vợ chồng ông T1 ký và xác nhận để bà N đi rút tiền thanh toán cho ông T1. Tuy nhiên, từ đó đến nay, bà N không thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông T1.

Đến tháng 5/2017, ông T1 phát hiện bà S đã được sang tên thửa đất số 645 và 413 nói trên và sau đó bà S ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Trần Đại N tại Văn phòng công chứng B. Hiện nay, ông Trần Đại N đã được cập nhật sang tên đối với thửa đất số 645 và 413.

Tại các Biên bản lấy lời khai của Phòng PC45 Công an Thành phố Hồ Chí Minh, bà N và bà S đều thừa nhận bà S chỉ là người đứng tên giùm cho bà N thửa đất 413 và 645 nên việc bà S tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N là không đúng. Bà S khai chỉ vay tiền của ông N nên giao dịch giữa bà S với ông N là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một hành vi khác.

Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 026904, quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H.

2/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 031300, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016 giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

3/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 645 nói trên.

4/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 471, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 413 nói trên.

5/ Hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 17/11/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCNQSDĐ số AN 291382 do UBND huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 27/9/2008, cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014 đối với thửa đất số 413 nói trên.

6/ Hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 19/10/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCN số CC311668 do UBND huyện H cấp cho ông Lâm Văn T1 ngày 24/9/2015 đối với thửa đất số 645 nói trên.

7/ Công nhận cho ông Lâm Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 413 và 645 nói trên.

8/ Buộc ông Trần Đại N trả lại cho ông Lâm Văn T1 bản chính GCN của thửa đất số 413 và 645.

9/ Đối với số tiền thuế sử dụng đất bà N nộp thay cho ông T1 là 2.178.000.000đ: Ông T1 đồng ý trả lại cho bà N.

10/ Ông T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2016, 09/11/2016 giữa ông T1 với bà S và hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 06/01/2017 giữa bà S với ông N.

Tại phiên tòa, ông Kim Ron T thay đổi lời trình bày: Ông Kim Ron T khẳng định ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 413 và 645 cho bà S, không phải là bà N như lời trình bày trước đây. Tại thời điểm ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà S, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, trên đất có căn nhà của ông T1. Hiện nay, trên đất cũng đang tồn tại căn nhà của ông Võ Văn B (người thuê đất của ông T1). Các bên không thỏa thuận việc mua bán tài sản trên đất là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông T1 vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện trên.

Bị đơn ông Trần Đại N trình bày:

Khoảng cuối năm 2016, bà Nguyễn Thị Kim N có giới thiệu cho ông N mua thửa đất số 645 và 413, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H do Bà Lê Ngọc S đứng tên.

Trước khi nhận chuyển nhượng, ông N có trực tiếp xuống coi đất cùng với bà N, bà S và hiện trạng là đất trống. Để khảo sát giá trị hai thửa đất, ông N có thuê Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản T tiến hành thẩm định giá thửa đất số 413 và 645 theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/12/2016.

Ngày 06/01/2017, tại Văn phòng công chứng B, vợ chồng Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 và ông Trần Đại N có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 471, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30 tỷ đồng. Bà S và ông T3 đã bàn giao quyền sử dụng đất và giấy tờ đất cho ông N theo Biên bản bàn giao đất bán và giấy tờ ngày 06/01/2017 và đã ký nhận đủ số tiền 30 tỷ đồng theo Giấy nhận tiền ngày 06/01/2017. Trong đó, ông N giao trực tiếp cho bà S ông T3 17 tỷ đồng, số tiền 13 tỷ đồng còn lại bà S yêu cầu ông N giao cho bà Nguyễn Thị Kim N 5 tỷ đồng (có biên nhận do bà N ký tên) và chuyển khoản cho ông Lâm Chí C 8 tỷ đồng (theo Ủy nhiệm chi ngày 06/01/2017).

Ngoài ra, cùng ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B, bà S và ông T3 còn lập Giấy ủy quyền số chứng thực 152, quyền số 01-SC/CK,ĐC với nội dung: Bà S ông T3 ủy quyền cho ông N liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và ký nhận hồ sơ đăng ký mã số thuế, kê khai thuế, nộp thuế thu nhập cá

nhân và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 645 và 413.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông N đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại thời điểm này, hiện trạng thửa đất số 413 và 645 là đất trống, không có công trình xây dựng.

Ngày 22/02/2017, ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biên động từ bà S sang tên ông N đối với thửa đất số 645 và 413.

Vào cuối năm 2017, ông N có thuê đoàn đo đạc xuống đo đất để tiến hành làm hàng rào thì bị ông T1 ngăn cản. Ông N có làm đơn khiếu nại ra UBND xã T về hành vi của ông T1 nhưng ông T1 vẫn ngang nhiên chiếm đất của ông N. Sau đó, ông T1 cho ông Võ Văn B thuê làm địa điểm vui chơi thiếu nhi và bán đồ ăn sáng mà không được sự đồng ý của ông N.

Do đó, ông N có yêu cầu phản tố như sau:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1.

2/ Buộc ông Lâm Văn T1 và ông Võ Văn B tháo dỡ, di dời tài sản trên đất gồm hàng rào cột sắt kẽm gai, nhà banh, trò chơi thiếu nhi để trả lại thửa đất số 413 và 645 nói trên cho ông N.

Đối với lời trình bày của bà S và ông T3 cho rằng mục đích vợ chồng bà ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để vay tiền của ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà S cho rằng vợ chồng bà chưa nhận của ông N số tiền 30 tỷ đồng nhưng từ khi ký hợp đồng cho đến nay, bà S không khởi kiện hay tranh chấp gì với ông N. Sau khi ông T1 khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, bà S cho rằng bị bà N lừa và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1. Bà S đề nghị ông T1 sau khi lấy lại được đất thì hỗ trợ cho bà S một khoản tiền để sinh sống. Tuy nhiên, bà S không cung cấp được chứng cứ chứng minh và có hành vi cấu kết với ông T1 để trục lợi cá nhân. Do đó, ông N không đồng ý với lời trình bày của bà S, ông T3 cũng như lời trình bày của ông P (đại diện cho ông T3 bà S).

Bị đơn Bà Lê Ngọc S, ông Lê Ngọc T4 do ông Lê Quang P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông qua bà Nguyễn Thị Kim N, bà S và ông T3 biết ông Lâm Văn T1 có ý định chuyển nhượng hai thửa đất số 645 và 413, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H. Do đó, bà S và bà N tới gặp ông T1 để thỏa thuận về việc mua bán. Bà N cho biết giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 16,8 tỷ đồng. Bà S đưa cho bà N 23 tỷ đồng (vì bà S và bà N còn làm ăn chung với nhau một vụ khác), trong đó bao gồm 16,8 tỷ để nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên của ông T1. Việc bà S giao tiền cho bà N không có biên nhận.

Sau đó, bà S và bà N có gặp ông T1, bà N có trực tiếp giao tiền cho ông T1 nhiều lần, cụ thể số tiền mỗi lần bà N giao cho ông T1 cũng như tổng số tiền bà N giao cho ông T1 là bao nhiêu thì bà S không biết.

Ngày 09/11/2016 và ngày 30/9/2016, tại Văn phòng công chứng T, ông T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 413 và 645 cho bà S. Bà S xác định ông T1 biết việc ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà S và có

đọc nội dung hai hợp đồng trên. Sau đó, bà S được cập nhật sang tên hai thửa đất trên. Thủ tục sang tên do bà N làm.

Bà N có nói với bà S do còn thiếu tiền nộp thuế cho nhà nước, cần phải vay của người em (sau này bà S biết là ông N) 5 tỷ đồng. Do đó, vào ngày 06/01/2017, bà S và ông T3 có ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 413 và 645 nói trên cho ông N. Bà S xác định chữ ký trong hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B là do bà S và ông T3 ký. Tuy nhiên, mục đích bà S ông T3 ký để vay tiền chứ không phải để chuyển nhượng đất cho ông N. Khi ký hợp đồng, bà S cũng không đọc nội dung. Bà S xác định chữ ký trong Giấy nhận tiền và Biên bản bàn giao giấy tờ và bàn giao đất cùng ngày 06/01/2017 do bà S và ông T3 ký nhưng bà S không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông N. Ông N cho rằng bà S có nhận trực tiếp của ông N 17 tỷ đồng và yêu cầu ông N chuyển khoản cho ông Lâm Chí C 8 tỷ và giao cho bà N 5 tỷ là không đúng. Còn việc bà N có nhận tiền từ ông N hay không thì bà S không biết.

Do đó, bà S ông T3 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông N.

Trong vụ án này, bà S ông T3 không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, bà S đề nghị ông T1 sau khi lấy lại được đất thì hỗ trợ cho bà S một khoản tiền để sinh sống.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N: có liên hệ Tòa án huyện H nhưng không trình bày ý kiến, không đồng ý để Tòa án lấy lời khai và cũng không cung cấp địa chỉ nơi cư trú hiện tại. Do đó, Tòa án huyện H niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà N là P8.07, Lô A, Chung cư Cửu Long, 351/31 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành xét xử vắng mặt bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lâm Minh N, bà Lâm Tuyết M, ông Lâm Hồng N do ông Kim Ron T đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 và lời trình bày của ông Kim Ron T. Ngoài ra, các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Diễm T trình bày: Bà là vợ của ông Lâm Văn T1, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T1 và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B trình bày:

Năm 2015, ông B có ký hợp đồng thuê mặt bằng của ông T1 thửa đất số 413 và 645, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H, mục đích để làm khu trò chơi thiếu nhi (thú nhún), giá thuê là 1.000.000đ/tháng, sau đó tăng lên 2.000.000đ/tháng. Cho đến nay, ông B vẫn tiếp tục thuê của ông T1 nhưng không có hợp đồng (do mùa dịch). Hàng tháng, ông B vẫn thanh toán tiền thuê cho ông T1 vì buổi sáng ông B có bán đồ ăn sáng tại mặt bằng trên. Ông B đã đầu tư hơn 10.000.000đ trên phần đất thuê của ông T1. Từ năm 2015 đến nay, ông B không thấy ai đến xem đất hay mua đất của ông T1. Đến năm 2018 có người nói với ông B là đất của họ đã mua nên yêu cầu ông B phải di dời. Tuy

nhiên, ông T1 nói với ông B là không bán đất cho ai nên ông B vẫn tiếp tục sử dụng đất và trả tiền thuê hàng tháng cho ông T1.

Đối với chi phí ông B đầu tư, ông B không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bên nào thắng kiện thì trả cho ông B số tiền trên thì ông B sẽ di dời đồ thú nhún để trả lại mặt bằng cho người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh P trình bày: Bà là vợ của ông Trần Đại N. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 30/9/2016, Văn phòng công chứng T có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 026904 giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 645, TĐB số 65, tọa lạc xã T, huyện H.

Ngày 09/11/2016, Văn phòng công chứng T có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031300 giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 413, TĐB số 65, tọa lạc xã T, huyện H.

Việc chứng nhận các hợp đồng trên được thực hiện theo đúng yêu cầu của người yêu cầu công chứng và quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Tại thời điểm công chứng Hợp đồng số 471 và 472 ngày 06/01/2017, Bà Lê Ngọc S là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 413 và 645, TĐB số 65, tọa lạc xã T, huyện H, hồ sơ pháp lý và giấy tờ liên quan của các bên đầy đủ, hợp pháp, tài sản trên không bị ngăn chặn và được phép giao dịch. Công chứng viên đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng quy định về thủ tục công chứng và quy định pháp luật có liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch. Các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật. Các bên đã tự đọc lại, hiểu rõ hợp đồng và tự nguyện ký kết.

Đối với yêu cầu đòi chất của ông P: Công chứng viên đã làm theo yêu cầu hợp pháp của các bên và tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên đã được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng số 471 và 472. Công chứng viên đã hoàn thành trách nhiệm của mình, đã giải thích ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc chứng nhận hợp đồng, các bên đã đọc lại và đồng ý ký kết. Do đó, những vấn đề liên quan đến tranh chấp nêu trên, đề nghị các bên tự làm rõ với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 08/02/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/QĐ-SCBSBA ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 026904, quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 031300, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016 giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H;

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 471, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 17/11/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCNQSDĐ số AN 291382 do UBND huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 27/9/2008, cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014 đối với thửa đất số 413 nói trên.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 19/10/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCN số CC311668 do UBND huyện H cấp cho ông Lâm Văn T1 ngày 24/9/2015 đối với thửa đất số 645 nói trên.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc công nhận cho ông Lâm Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 413 và 645 nói trên.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc buộc ông Trần Đại N trả lại cho ông Lâm Văn T1 bản chính GCN của thửa đất số 413 và 645.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Trần Đại N.

Buộc ông Lâm Văn T1 và ông Võ Văn B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất (hàng rào cột sắt kẽm gai; nhà banh; trò chơi thiếu nhi gồm 01 đu quay đảo, 01 đu quay nhựa, 05 con thú nhún, 01 tàu hỏa) để trả lại cho ông Trần Đại N toàn bộ hai thửa đất sau:

2.1. Thửa đất số 413, TĐĐ số 65 (TL đo năm 2005), tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291382, sổ vào sổ H 00872/CMD do UBND huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 22/9/2008, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 17/11/2016 và cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017.

2.2. Thửa đất số 645, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 311668, sổ vào sổ CH 00463 do UBND huyện H cấp cho ông Lâm Văn T1 ngày 24/9/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 19/10/2016 và cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017.

(Vị trí, diện tích nhà ban hành căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số hợp đồng 106167/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 04/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 22/02/2021, nguyên đơn – ông Lâm Văn T1 và ông Lê Quang P là người đại diện theo ủy quyền của Bà Lê Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn – ông Lâm Văn T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Kim Ron T trình bày: Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh, ông Ngô Hữu Trí, bà Vũ Kim Linh vào tham gia tố tụng vì những người này có giao dịch với bà Nguyễn Thị Kim N liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không xem xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Vi bằng do Thừa phát lại Gò Vấp lập ghi nhận thỏa thuận của các anh chị em của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp. Tòa án không triệu tập bà N để tiến hành đối chất giữa bà N và bà S, bà N có đến Tòa án nhưng cấp sơ thẩm không ghi lời khai của bà N. Diện tích đất tranh chấp đã được nguyên đơn hứa chuyển nhượng cho bà K nhưng sau đó lại chuyển nhượng cho người khác là có vi phạm nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là chưa đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện H xét xử lại vụ án.

- Bị đơn – Bà Lê Ngọc S có người đại diện là ông Phan Văn S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy, đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra để làm rõ có sự gian dối trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa các đương sự. Cấp sơ thẩm không xem xét nội dung bản ghi âm giữa bà N và bà

S chứng minh việc mua bán đất chỉ là hợp đồng giả tạo. Đơn phản tố của ông N ghi sai tên người bị kiện và không có địa chỉ là vi phạm hình thức đơn phản tố, cần đính chỉ đối với yêu cầu này. Đối với cập nhật biến động từ ông T1 sang bà S, từ bà S sang ông N không có hồ gốc thể hiện có dấu hiệu làm giả tài liệu, con dấu. Về thời gian làm việc của ông T3 đã có xác nhận của cơ quan thể hiện thời điểm giao dịch tại Văn phòng công chứng là không phù hợp. Việc ông N khai giao tiền cho bà S vào buổi chiều cùng ngày là không phù hợp về mặt thời gian vì số tiền 17 tỷ đồng là rất lớn, đồng thời ông N cũng chuyển tiền cho ông Cường 8 tỷ đồng là không phù hợp. Đề nghị hủy, đình chỉ giải quyết vụ án.

- Bị đơn – ông Trần Đại N trình bày: Ông không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà S, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Bà đề nghị hủy án sơ thẩm do bà không được triệu tập tham gia suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án. Bà là người mua đất của ông T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không mời bà tham gia tố tụng. Do bà nhờ bà S đứng tên mua bán đồng thời giữa bà và ông N có quan hệ vay mượn tiền, việc giao kết hợp đồng chỉ để làm tin nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Với các tài liệu chứng cứ có trong vụ án và phát biểu tranh luận của đương sự tại phiên tòa, nhận thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn – Bà Lê Ngọc S, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 08/02/2021, Tòa án nhân dân huyện H đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 53/2021/DSST, các đương sự gồm nguyên đơn – ông Lâm Văn T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Kim Ron T và ông Lê Quang P là người đại diện theo ủy quyền của Bà Lê Ngọc S có mặt tại phiên tòa. Ngày 22/02/2021, ông T1 và ông P có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân huyện H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/8/2020 thì ông P đại diện cho bà S được tự quyết định mọi vấn đề và được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ

theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của ông T1, ông P còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông T1 khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2016, 09/11/2016 giữa ông T1 với bà S và hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2017 giữa bà S ông T3 với ông N; hủy cập nhật biên động từ ông T1 sang tên bà S, từ bà S sang tên ông N đối với thửa đất số 413 và 645, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Xét thấy bất động sản đang tranh chấp liên quan đến hợp đồng tọa lạc tại huyện H. Do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân huyện H có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: ông Nguyễn Ngọc T3 , bà Lê Thị T K, ông Võ Văn B, bà Lê Thị Thanh P, đại diện Văn phòng công chứng B, đại diện Văn phòng công chứng T, ông Lâm Chí C vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Lâm Văn T1 và bị đơn là Bà Lê Ngọc S:

[4.1] Về tố tụng:

[4.1.1] Đối với việc triệu tập bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim N tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm: Xét thấy bà N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là bị đơn, cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà N tại nơi cư trú cuối cùng là số P8.07, Lô A, Chung cư C, 351/31 N, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả xác minh ngày 09/10/2020 (Bút lục 141, 142), Công an phường N, Quận 1 xác nhận bà Nguyễn Thị Kim N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 19/5 (tầng 4) K, tổ 66, khu phố 4, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện bà N không thực tế cư trú tại địa phương, chuyển đi từ tháng 8/2015 đến tạm trú tại chung cư 351/31 Lô A N, Phường 13, quận B. Theo kết quả xác minh tại Công an Phường 13, quận B (Bút lục 143, 144) thì bà Nguyễn Thị Kim N hiện không còn cư ngụ tại 8.7 Chung cư C 351/31 Lô A N, Phường 13, quận B, chuyển đi khỏi địa phương từ năm 2017 đến nay không rõ địa chỉ cư trú mới. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N xác định bà có đến Tòa án nhân dân huyện H, có cung cấp địa chỉ và số điện thoại nhưng Tòa án không liên lạc với bà. Tuy nhiên, theo Biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2020 (Bút lục 630), Tòa án huyện H tiến hành lấy lời khai với bà Nguyễn Thị Kim N, nội dung bà N xác định không còn cư trú tại hai địa chỉ trên nhưng

bà không cung cấp địa chỉ cư trú mới cho Tòa án, bà cũng không cung cấp lời khai nào khác mà cho biết sẽ tự khai cũng như có yêu cầu sau. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như trên thể hiện bà N có đến Tòa án nhân dân huyện H làm việc tuy nhiên bà không cung cấp địa chỉ cư trú hiện tại cho Tòa án liên hệ. Qua các kết quả xác minh có cơ sở xác định nơi cư trú cuối cùng của bà N là P8.7 Chung cư C 351/31 Lô A N, Phường 13, quận B, cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, bà N cho rằng cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà không đúng quy định pháp luật là không có căn cứ.

[4.1.2] Đối với việc triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh, ông Ngô Hữu Trí, bà Vũ Kim Linh vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy, phạm vi giải quyết vụ án là xem xét tính hợp pháp của các giao dịch giữa ông Lâm Văn T1, Bà Lê Ngọc S, ông Trần Đại N đối với thửa đất số 413 và 465, xã T, huyện H. Trong các giao dịch nêu trên ngoài các đương sự trong vụ án thì không có sự tham gia của những người mà đại diện nguyên đơn cho rằng có liên quan đến vụ án. Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh ngoài lời khai tại cơ quan điều tra, ngoài ra không tham gia giao dịch nào liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Đối với ông Ngô Hữu Trí và bà Vũ Kim Linh, ông Lâm Thiên Bảo có ký các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp với bà S nhưng đã được các bên tự nguyện hủy bỏ hợp đồng, không phát sinh tranh chấp. Do đó, nguyên đơn đề nghị đưa những người nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không có căn cứ, không phù hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4.2] Về nội dung:

[4.2.1] Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ chết để lại, nguyên đơn chỉ là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận cho các đồng thừa kế khác nên việc nguyên đơn tự ý chuyển nhượng không có sự đồng ý của các đồng thừa kế là không đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 097681 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 15/02/2008, bà M là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 435, TĐĐ số 65 (TL đo năm 2005), diện tích 1.738m², tọa lạc xã T, huyện H. Ngày 22/9/2008, bà M được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291382 đối với thửa 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², tọa lạc xã T, huyện H (thửa 413 được tách từ thửa 435). Xét nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của bà Dương Thị M, bà M chết ngày 02/11/2012, chồng bà M là ông Lâm Trí T2 chết ngày 28/4/2005. bà M và ông T2 có các con chung gồm: Lâm Minh N, Lam Hue T (Lâm Huệ T), Lam Manh T (Lâm Tuấn M), Lâm Tuyết M, Lam Phuc H (Lâm Phúc H), Lâm Hồng N, Lâm Văn T1. Căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia di

sản ngày 26/5/2014 tại Văn phòng công chứng L, các đồng thừa kế của ông T2 bà M thống nhất tặng cho toàn bộ phần di sản các ông bà được hưởng cho ông T1, trong đó có thửa đất số 413 và thửa đất số 435 (phần còn lại). Ngày 18/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cập nhật biến động từ bà M sang tên ông T1 đối với thửa đất số 413 và 435 (phần còn lại). Ngày 24/9/2015, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 311668, số vào sổ CH 00463 đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m², tọa lạc xã T, huyện H (thửa cũ là phần còn lại của thửa 435). Và được cập nhật sang tên ngày 18/8/2014 đối với diện tích 199,4m² thuộc thửa đất số 413, TĐĐ số 65 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291382 cấp ngày 22/9/2008 cho bà Dương Muội.

Do đó, cá nhân ông T1 được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 413, 435 và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 645 (thửa cũ là thửa 435) là đúng quy định của pháp luật. Ông T1 cho rằng ông chỉ là người được các anh em thông nhất cho đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa các anh chị em có Văn bản thỏa thuận và cam kết (vi bằng) lập ngày 26/5/2014 tại Văn phòng Thừa phát lại quận Gò Vấp về việc ông T1 chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận. Nhận thấy, theo văn bản khai nhận di sản thừa kế thì các đồng thừa kế xác định tặng cho toàn bộ phần thừa kế của mình trong di sản của ông T2 bà M cho ông Lâm Văn T1. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đến nay vẫn còn hiệu lực, không thuộc trường hợp bị tuyên bố vô hiệu. Việc các đồng thừa kế có văn bản thỏa thuận chỉ là thỏa thuận riêng giữa các bên, trong trường hợp các anh chị em của ông T1 có tranh chấp với ông T1 thì giải quyết trong vụ án khác, cấp sơ thẩm đã có đánh giá chứng cứ là Vi bằng do nguyên đơn cung cấp và có nhận định như trên là phù hợp. Căn cứ quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì ông T1 có quyền thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, nguyên đơn cho rằng mình không có thẩm quyền ký kết giao dịch chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2.2] Về giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn cho rằng chỉ ký công chứng theo yêu cầu của bà N mà không biết nội dung hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông không đọc nội dung hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà nhưng trong thỏa thuận mua bán không ghi nhận là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, ông Kim Ron T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, trước khi ông T1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, ông T1 có ký Giấy đặt cọc ngày 06/6/2015 và Hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 435 ngày 16/6/2015 với bà Lê Thị T K. Hiện nay, hợp đồng ngày 16/6/2015 chưa bị hủy nên ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S là không đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, lời trình bày của nguyên đơn là có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất từ lúc khởi kiện vụ án, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn là người biết đọc, biết viết, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Ông T1 cũng đã từng thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất nêu trên nên không có cơ sở xác định ông T1 là người không am hiểu về các quy định pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất. Hơn nữa tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn lại thay đổi lời khai xác định chuyển nhượng đất cho bà S, không chuyển nhượng đất cho bà N, từ lời khai này càng có cơ sở xác định việc ông T1 cho rằng mình không đọc nội dung hợp đồng và không được công chứng viên đọc lại nội dung hợp đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ nguyên đơn từ đầu đã xác định chỉ thực hiện giao dịch mua bán đất với bà N, không phải bà S. Nguyên đơn cũng không chứng minh được tại thời điểm giao kết hợp đồng ông bị lừa dối, ép buộc hay không tự nguyện. Văn phòng công chứng T đã cung cấp hồ sơ công chứng và xác định đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định đối với Hợp đồng công chứng số 031300, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016 và Hợp đồng công chứng số 026904, quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016. Ngoài ra, theo hồ sơ vụ án thể hiện Giấy nhận tiền ngày 20/11/2016, Biên bản bàn giao đất ngày 20/11/2016 có đầy đủ chữ ký của ông Lâm Văn T1 và bà Võ Thị Diễm T, mặc dù ông T1 cho rằng ông chỉ ký vào giấy trước theo yêu cầu của bà S nhưng không có chứng cứ chứng minh, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh bà S chưa hoàn thành nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất đối với ông.

Đối với công trình trên đất, nguyên đơn cung cấp Thông báo tạm cấp số nhà số 537/TB-UBND ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân huyện H, vị trí căn nhà nằm trên thửa 413. Theo khoản 1 Điều 3 Luật nhà ở thì “*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân*”. Tuy nhiên Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các Giấy chứng nhận đã cấp cho các thửa đất tranh chấp không ghi nhận có nhà ở hay công trình trên đất theo quy định tại Điều 104 Luật đất đai năm 2013. Tại các biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân xã T ông T1 cũng xác định đã dời căn nhà ra vị trí đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng đất cho bà N và trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ (BL số 605-606) cũng xác định có 02 nền nhà trảng xi măng (nhà đã bị phá bỏ). Do đó, có cơ sở xác định trên diện tích đất tranh chấp không có nhà ở hay công trình trên đất như nguyên đơn trình bày.

Đối với việc đặt cọc mua bán với bà Lê Thị T K, xét thấy giữa ông T1 và bà K chỉ là thỏa thuận cọc, chưa giao kết hợp đồng mua bán. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm đã đưa bà K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà K không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Các thỏa thuận giữa ông T1 và bà K đến nay cũng đã hết thời hạn thực hiện. Cấp sơ thẩm xác định trường hợp bà K và ông T1 có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, xét các lý do nguyên đơn đưa ra để cho rằng hợp đồng công chứng số 031300, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016 và hợp đồng công chứng số 026904, quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 là vô hiệu là không có căn cứ.

[4.2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 472 ngày 06/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 471 ngày 06/01/2017 giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N:

Bà S cho rằng bà chỉ vay tiền của ông N, không có ý định bán đất cho ông N. Tuy nhiên, bà S lại xác định rằng khi ra công chứng hợp đồng mua bán đã không đồng ý ký do không đồng ý bán đất cho ông N nhưng ông bà vẫn ký vào các hợp đồng công chứng nêu trên, chứng tỏ bà và ông T3 đã đọc và hiểu rõ nội dung hợp đồng. Ngoài ra, ông T3 bà S còn ký vào Giấy nhận tiền ngày 06/01/2017, Biên bản bàn giao đất bán và giấy tờ ngày 06/01/2017, trong quá trình giải quyết vụ án ông T3 bà S đều thừa nhận chữ ký trong các biên bản là của ông bà. Trong giấy nhận tiền cũng đã thể hiện ông N đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền đối với các hợp đồng nêu trên. Ông N chứng minh đã giao đủ tiền cho bà S thông qua việc giao cho bà N 5 tỷ đồng có biên nhận, ủy nhiệm chi ngày 06/01/2017 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Chợ Lớn cho ông Lâm Chí C số tiền 8 tỷ, giao cho ông T3 bà S 17 tỷ đồng. Như vậy, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết. Bà Lê Ngọc S không xuất trình được hợp đồng vay tiền giữa bà và ông N, không chứng minh được giao dịch mua bán đất nhằm che giấu cho giao dịch khác. Ông N không thừa nhận có việc vay mượn tiền giữa ông N và bà S. Do đó, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 472 ngày 06/01/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 471 ngày 06/01/2017 giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Kim N cho rằng thực tế đất do bà M mua của ông T1 nhưng nhờ Bà Lê Ngọc S đứng tên. Mặc dù người đại diện theo ủy quyền của bà S cũng thừa nhận điều này tại phiên tòa phúc thẩm nhưng căn cứ vào quy định của pháp luật hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ có bà S ông T3 mới có quyền định đoạt đối với hai thửa đất trên. Việc thỏa thuận giữa bà N và bà S nếu có cũng chỉ là thỏa thuận riêng và không được ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N là người thứ ba nhận chuyển nhượng ngay tình.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp vô hiệu do giả tạo khi giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế các bên giao dịch. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đến nay đã hoàn thành, thể hiện bằng việc người nhận chuyển nhượng đã kê khai nộp thuế và được cập nhật, đứng tên trên Giấy chứng nhận. Đối với việc giao nhận tiền, như đã phân tích ở trên thì các bên đã giao nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Do đó, việc nguyên đơn cho

rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ.

[4.2.4] Xét các cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H sang tên cho Lê Ngọc S và ông Trần Đại N đối với thửa đất số 645 và 413:

Như đã nhận định nêu trên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T1 với Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn T1 với Bà Lê Ngọc S với ông Trần Đại N là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, việc cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận căn cứ theo các hợp đồng nêu trên là hoàn toàn hợp pháp. Nguyên đơn yêu cầu hủy các cập nhật biến động nêu trên là không có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H không cung cấp được hồ sơ cập nhật sang tên đối với các thửa đất tranh chấp là có dấu hiệu làm giả giấy tờ, con dấu của cơ quan Nhà nước. Hội đồng xét xử nhận thấy, đối với việc xác định có hành vi làm giả giấy tờ, con dấu hay không đến nay chưa có kết luận của cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, bị đơn – ông Trần Đại N cung cấp cho Tòa án hồ sơ kê khai nộp thuế và đăng ký cập nhật biến động người sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định việc cập nhật sang tên đối với diện tích đất tranh chấp là phù hợp với quy định pháp luật.

[4.2.5] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S ông T3 cho ông N là phù hợp quy định pháp luật, do đó, ông Trần Đại N là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 413 và 645. Ông Lâm Văn T1 yêu cầu ông N phải hoàn trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận của thửa đất số 413 và 645 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Đại N:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 04/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì phần mặt tiền thửa đất số 413 và 645 ông T1 rào bằng cột sắt kẽm gai năm 2019. Ngoài ra, trên đất có 01 nhà banh (diện tích 16,6m² mái tôn, xung quanh rào lưới B40); trò chơi thiếu nhi gồm 01 đu quay đảo, 01 đu quay nhựa, 05 con thú nhún, 01 tàu hỏa là các tài sản này thuộc sở hữu của ông B (do ông T1 cho ông B thuê đất). Như đã nhận định ở trên, ông N là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tranh nên việc ông T1 tự ý làm hàng rào sau khi hai thửa đất trên đã sang tên ông N và tự ý cho ông B thuê đất mà không có sự đồng ý của ông N là hành vi trái pháp luật, xâm phạm quyền sử dụng đất của ông T1. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông T1 và ông B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên để trả lại thửa đất số 413 và 645 cho ông N là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ Luật Dân sự 2015.

[6] Trong vụ án này ông Võ Văn B không có yêu cầu độc lập đối với chi phí làm nhà banh trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà

Nguyễn Thị Kim N không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập và không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với số tiền bà N đã giao cho ông T1 ngày 02/11/2016. Giữa ông T1 và bà N có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đại N là có căn cứ. Nguyên đơn và bị đơn là Bà Lê Ngọc S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là Bà Lê Ngọc S.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn và bị đơn – Bà Lê Ngọc S, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[9] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Do yêu cầu phản tố của ông N được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm. Bị đơn – Bà Lê Ngọc S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 179, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 133, 161, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 104, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Luật công chứng năm 2014; Luật người cao tuổi;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Lâm Văn T1 và bị đơn – Bà Lê Ngọc S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DSST ngày 08/02/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/QĐ-SCBSBA ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 026904, quyền số 13TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2016 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 031300, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2016 giữa ông Lâm Văn T1 và Bà Lê Ngọc S đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 645, TĐĐ số 65, diện tích 1.532,8m² (đất ở đô thị 1.503,6m² và đất trồng cây lâu năm 29,2m²) tọa lạc xã T, huyện H;

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 471, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa Bà Lê Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T3 với ông Trần Đại N đối với thửa đất số 413, TĐĐ số 65, diện tích 199,4m², đất ở đô thị, tọa lạc xã T, huyện H.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 17/11/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCNQSDĐ số AN 291382 do UBND huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 27/9/2008, cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014 đối với thửa đất số 413 nói trên.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc tuyên hủy cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 19/10/2016 và hủy cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trên GCN số CC311668 do UBND huyện H cấp cho ông Lâm Văn T1 ngày 24/9/2015 đối với thửa đất số 645 nói trên.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc công nhận cho ông Lâm Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 413 và 645 nói trên.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 về việc buộc ông Trần Đại N trả lại cho ông Lâm Văn T1 bản chính GCN của thửa đất số 413 và 645.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Trần Đại N.

Buộc ông Lâm Văn T1 và ông Võ Văn B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất (hàng rào cột sắt kẽm gai; nhà banh; trò chơi thiếu nhi gồm 01 đu quay

đảo, 01 đu quay nhựa, 05 con thú nhún, 01 tàu hỏa) để trả lại cho ông Trần Đại N toàn bộ hai thửa đất sau:

2.1. Thửa đất số 413, TĐĐ số 65 (TL đo năm 2005), tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291382, sổ vào sổ H 00872/CMD do UBND huyện H cấp cho bà Dương Thị M ngày 22/9/2008, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cập nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 ngày 18/8/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 17/11/2016 và cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017.

2.2. Thửa đất số 645, TĐĐ số 65, tọa lạc xã T, huyện H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 311668, sổ vào sổ CH 00463 do UBND huyện H cấp cho ông Lâm Văn T1 ngày 24/9/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên Bà Lê Ngọc S ngày 19/10/2016 và cập nhật biến động sang tên ông Trần Đại N ngày 22/02/2017.

(Vị trí, diện tích nhà ban hành căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số hợp đồng 106167/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 04/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Văn T1 được miễn toàn bộ án phí.

Ông Trần Đại N không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông N 46.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0076196 ngày 24/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn T1 được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

Bà Lê Ngọc S phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0074553 ngày 05/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, bà S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải