

Bản án: 388/2024/DS-PT

Ngày 31 tháng 5 năm 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu  
hủy nội dung cập nhật biến động tại  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;  
di dời tài sản trả lại 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiến - 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:** Ông  
Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ  
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 424/2023/TLPT-DS  
ngày 27 tháng 07 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất; yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất; di dời tài sản trả lại đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của  
Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1231/2024/QĐPT-DS ngày  
24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lý V; sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số H Đường H, phường T,  
quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thùy L, 1981. Địa  
chỉ liên hệ: Số C Chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn  
bản ủy quyền ngày 11/9/2023), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn X, sinh năm: 1950 (chết ngày 11/8/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn X:

2.1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1953, vắng mặt.

2.2. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1985, vắng mặt.

2.3. Ông Huỳnh Công T1, sinh năm 1983, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số B tổ A, ấp A, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Huỳnh Thị Kim T2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A Đường B, Phường A, Quận F, TP Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N, ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Công T1, bà Huỳnh Thị Kim T2: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số D Đường D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022), có mặt.*

2.5. Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1977. Địa chỉ: A H, G CA 92843-3314, USA, vắng mặt và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

3.1. Bà Phan Lê Bảo H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số D đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số B tổ A ấp A, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022), có mặt.*

3.3. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số C đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B: Bà Dương Thị Kim H2 - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số 1764/UBND ngày 04/5/2021), vắng mặt.*

3.4. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Địa chỉ: Số A Đường P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H: Ông Mai Ngọc N1 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Địa chỉ: Số C đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 9706/UQ-VPĐK-HC ngày 26/8/2020 của Giám đốc Văn phòng Đ trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H), vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.*

3.5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C). Địa chỉ: Số B đường V, ấp D, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3:*

1. Bà Bùi Thu H4, sinh năm 1985, có mặt.

Địa chỉ: 2 Đường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị H5, sinh năm 1987, có mặt.

Địa chỉ: G L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1984, có mặt.

Địa chỉ: 2 Đường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2020).

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Công T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Lê Bảo H1 và người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng Công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN :**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 25/4/2017, Đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/10/2017, ngày 18/10/2017 của nguyên đơn - ông Lý V và lời khai của nguyên đơn trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Ông Lý V là chủ sử dụng phần đất diện tích 5.845 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 64, 65, Tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSĐĐ/APT do UBND huyện B cấp ngày 26/10/2001.

Năm 2004, do có ý định sang Mỹ làm ăn nên ông V đã lập Tờ ủy quyền (không ghi ngày tháng và không có xác nhận của chính quyền địa phương hay Phòng công chứng) cho cậu ruột là ông Huỳnh Văn X với nội dung “Tôi đồng ý ủy quyền cho cậu của tôi có tên là Huỳnh Văn X thường trú cùng địa chỉ với tôi được toàn quyền sử dụng nhà, đất do tôi đứng tên tại địa chỉ số F ấp A, xã A, huyện B với diện tích 5.845 m<sup>2</sup> theo quyền sử dụng đất số 625/QSĐĐ/APT cấp ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp. Cậu tôi được quyền thay tôi giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp luật như đền bù, giải tỏa...và được thay tôi ký các hợp đồng như mua bán, thế chấp, cầm cố, cho tặng...”.

Ông X có viết cho ông V một Tờ cam kết đề ngày 16/6/2004 với nội dung: “Vào năm 2001 cháu tôi tên Lý V sinh năm 1973 có mua 1 miếng đất 5.845 m<sup>2</sup> theo quyền sử dụng đất số 625/QSĐĐ/APT cấp ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp. Vào năm 2004 cháu tôi do bận việc làm ăn xa nên đã làm tờ ủy quyền chuyển toàn bộ miếng đất trên cho tôi, theo thời giá hiện tại của miếng đất là 100.000 USD (một trăm ngàn đô la). Nay tôi cam kết nếu sau này cháu tôi Lý V trở về và muốn sử dụng miếng đất trên thì tôi sẽ hoàn trả lại miếng đất trên hoặc hoàn trả lại số tiền đất theo thời giá đã tính trên. Trong thời gian này tôi có quyền sử dụng miếng đất trên vào mục đích sản xuất kinh doanh lập xưởng hoặc cho thuê...Tôi sẽ không tự ý chuyển nhượng, bán, cho, tặng...khi chưa hỏi qua ý kiến của cháu tôi. Tôi chỉ thay cháu tôi giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp luật đối với miếng đất như đền bù, giải tỏa...ký các thủ tục pháp lý như hợp mua bán chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, cho, tặng...”.

Ngày 22/6/2004, ông V qua M và được hai tháng thì trở về Việt Nam sinh sống. Khi về Việt Nam, ông V vẫn để cho ông X được tiếp tục sử dụng phần đất của ông V để làm nhà xưởng sản xuất, kinh doanh và ông V là người làm công cho ông X. Đến năm 2013, ông V phát hiện ông X đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 5.845 m<sup>2</sup> từ ông Lý V chuyển nhượng sang tên ông Huỳnh Văn X. Thực tế thì không có việc chuyển nhượng đất giữa ông V và ông X mà do ông X gian dối tự làm

giả các giấy tờ chuyển nhượng, ông V không có ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng đất nào cho ông X.

Ông V gửi đơn khiếu nại ông X tại UBND xã A, huyện B. Ngày 16/9/2013, UBND xã tổ chức hòa giải và ông X có trình bày đã mua phần đất 5.845 m<sup>2</sup>, của ông Lý H6 (là anh ruột của Lý V) và đã trả tiền cho ông Lý H6, thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN ký ngày 09/02/2004 giữa ông Lý V và ông Huỳnh Văn X được UBND xã A xác nhận vào ngày 16/02/2004. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN là các bên mua bán phần đất 5.854m<sup>2</sup> thuộc thửa 164, 165 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện B, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán không có. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông X đều khẳng định mua bán đất với ông Lý H6, lý do hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2004 không ghi giá tiền là do ông X đã trả 100.000 USD cho ông Lý H6, nhưng ông X không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả tiền cho ông Lý H6.

Năm 2014, ông Lý V khởi kiện ông Huỳnh Văn X tại TAND huyện Bình Chánh, đến ngày 17/4/2017 ông Lý V có đơn rút yêu cầu khởi kiện và TAND huyện Bình Chánh đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 25/4/2017, ông V đã khởi kiện ông X tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông Lý V biết được thông tin ông Huỳnh Văn X chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 5.845 m<sup>2</sup> cho bà Phan Lê Bảo H1 và đã thay đổi phần cập nhật thông tin chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V. Do đó, ngày 18/10/2017 ông Lý V đã làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN ngày 09/02/2004, giữa ông Lý V và ông Huỳnh Văn X với lý do giả mạo do UBND xã A xác nhận ngày 16/02/2004 vào phần 2 của hợp đồng và hủy nội dung cập nhật tên của ông X vào ngày 05/4/2004 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V.

- Buộc ông X, tháo dỡ di dời toàn bộ nhà xưởng trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lý V.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 giữa ông Huỳnh Văn X, bà Phan Thị N với bà Phan Lê Bảo H1 có xác nhận của Văn phòng công chứng Lê Văn N2 và hủy nội dung cập nhật tên của bà H1 vào ngày 16/6/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; riêng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà H1, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu chỉ yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64-65. Riêng thửa đất số 63 thuộc quyền sử dụng của ông X, nguyên đơn không yêu cầu hủy. Do bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là trái pháp luật, nên yêu cầu bà H1 có trách nhiệm

liên đới với bị đơn tháo dỡ, di dời nhà xưởng trên đất để trả lại toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn không bồi thường tài sản trên đất.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Huỳnh Văn X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ủy quyền ông Phạm Văn Đ trình bày như sau:*

Ông Huỳnh Văn X là cậu ruột của ông Lý V và ông Lý V cũng là người làm công giúp việc cho ông X. Năm 2004, ông Lý V được anh ruột bảo lãnh sang Mỹ định cư, nên ngày 30/01/2004 ông Lý V đã ủy quyền để ông X quản lý, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ phần diện tích đất 5.845m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 64 - 65 tờ bản đồ số 5 tại ấp A, xã A, huyện B theo Giấy ủy quyền được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Đến ngày 09/02/2004, ông V đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho ông X với giá 100.000.000 đồng, ông X đã thanh toán đủ số tiền cho ông V. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN ký ngày 09/02/2004, được UBND xã A xác nhận vào ngày 16/02/2004 và được cập nhật nội dung biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSDD/APT vào ngày 05/4/2004.

Cũng trong năm 2004, ông Lý V trở về Việt Nam và tiếp tục làm việc cho gia đình của ông Huỳnh Văn X. Đầu năm 2005, ông X xây dựng nhà xưởng trên phần đất 5.845 m<sup>2</sup> để sản xuất kinh doanh, thời điểm này ông V vẫn làm việc cho gia đình của ông X và ông V không có bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp vấn đề gì với ông X. Đến năm 2013, ông V khiếu nại ông X cho rằng ông X chiếm đoạt phần đất và đến nay lại khởi kiện tại Tòa án nhân dân TP . HCM yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN ký ngày 09/02/2004; hủy phần cập nhật biến động ngày 05/4/2004 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 625/QSDD/APT và buộc ông X trả lại phần đất đã chuyển nhượng là không có cơ sở. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản tự khai ngày 06/9/2022 của bà Huỳnh Thị Kim H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) trình bày:*

Cha của bà H là ông Huỳnh Văn X. Ông Lý V là cháu ruột gọi ông X bằng cậu. Năm 2004, ông Lý V được anh ruột bảo lãnh sang Mỹ định cư, nên ngày 09/02/2004 ông Lý V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 64-65 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ ấp A, xã A, huyện B cho ông X với giá 100.000.000 đồng, ông X đã thanh toán đủ số tiền cho ông V và được UBND xã A xác nhận vào ngày 16/02/2004, sau đó được UBND huyện B chứng nhận sang tên đăng bộ vào ngày 05/4/2004.

Cũng trong năm 2004, ông Lý V xuất cảnh sang Mỹ một thời gian ngắn và sau đó trở về Việt Nam tiếp tục làm việc cho gia đình của ông Huỳnh Văn X. Cuối năm 2004 và đầu năm 2005 ông X xây dựng nhà xưởng trên phần đất 5.845m<sup>2</sup> để sản xuất kinh doanh, khi tiến hành xây dựng thì ông V vẫn đang làm việc cho gia đình của ông X và không có bất kỳ ý kiến hay tranh chấp gì. Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc; trình tự thủ tục chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật; ông X đã quản lý, khai thác, đầu tư, sử dụng phần đất từ đó đến nay. Nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở. Đề nghị Toà án cho giám định lại chữ ký và chữ viết của ông Lý V trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147 ngày 09/02/2004 giữa ông Lý V và ông Huỳnh Văn

X; giám định chữ ký của ông Huỳnh Văn X trong bản photocopy “Tờ cam kết” ngày 16/6/2004 và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :*

1. Bà Phan Lê Bảo H1, do ông Nguyễn Khắc H7 đại diện theo ủy quyền trình bày tại Bản tự khai ngày 20/12/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà H1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay phần đất của vợ chồng ông X, bà N từ năm 2007, nhưng đến năm 2017 các bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng C chứng nhận, việc mua bán là hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. UBND huyện B, do bà Nguyễn Thị T4 đại diện theo ủy quyền trình bày tại Bản tự khai ngày 18/12/2017 như sau:

Ngày 26/10/2001, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 625QSDĐ/APT cho ông Lý V, sinh năm 1973, gồm thửa đất số 64 tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã A có diện tích 2.112m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất Vườn và thửa đất số 65 tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã A có diện tích 3.733m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất Lúa.

Ngày 09/02/2004, ông Lý V và ông Huỳnh Văn X lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN, chuyển nhượng diện tích 5.845m<sup>2</sup> gồm 02 thửa đất số 64, 65 tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625QSDĐ/APT ngày 26/10/2001), được UBND xã A xác nhận ngày 16/02/2004.

Ngày 24/3/2004, căn cứ xác nhận của UBND xã A, Phòng Quản lý đô thị huyện B tham mưu đến UBND lâm thời huyện B xem xét, giải quyết theo quy định.

Ngày 05/4/2004, UBND lâm thời huyện B phê duyệt.

Sau khi UBND lâm thời huyện B phê duyệt, Phòng Quản lý đô thị huyện tiến hành cập nhật và điều chỉnh biến động tại trang 4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 với nội dung: “*Đã chuyển nhượng QSDĐ hết diện tích cho Huỳnh Văn X, CMND số: 021161846, địa chỉ: 1 Hòa Bình, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng số 147/CN, được UBND lâm thời huyện B duyệt ngày 05/4/2004.*”

Việc cập nhật và điều chỉnh biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cập nhật. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

3. Văn phòng Đ, do ông Mai Ngọc N1 là đại diện theo ủy quyền trình bày tại Bản tự khai ngày 15/9/2020 như sau:

Ngày 26/10/2001, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625QSDĐ/APT gồm các thửa đất số 64 (2.112m<sup>2</sup>), thửa 65 (3.733m<sup>2</sup>) thuộc tờ bản đồ số 05 (tài liệu 02/CY-UB), thuộc bộ địa chính xã A, tổng diện tích 5.845m<sup>2</sup> cho ông Lý V.

Ngày 05/4/2004, Trưởng phòng Quản Lý đô thị (Thừa ủy nhiệm Chủ tịch UBND lâm thời huyện B) cập nhật biến động: *Đã chuyển nhượng QSDĐ hết diện tích cho ông Huỳnh Văn X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN được UBND xã A xác nhận ngày 16/02/2004, Phó Chủ tịch UBND lâm thời huyện B xác nhận ngày 05/4/2004.*

Đến ngày 16/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật biến động: *Thửa 65 được tiếp tục sử dụng đến năm 2065. Đã chuyển nhượng hết diện tích quyền sử dụng đất cho bà Phan Lê Bảo H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004599; quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 20/5/2017.*

Do đó, việc cập nhật điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625QSDĐ/APT vào ngày 05/4/2004 cho ông Huỳnh Văn X và ngày 16/6/2017 cho bà Phan Lê Bảo H1 là đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**4. Tại văn bản ngày 12/02/2021 bà Bùi Thu H4 là Công chứng viên của Văn phòng C (nay là Văn phòng C) trình bày như sau:**

Trước đây, tôi là Công chứng viên tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C). Vào ngày 20/5/2017, tôi đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004599, đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 64, 65, tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn X cùng vợ là bà Phan Thị N; Bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Lê Bảo H1 (thông tin cụ thể được ghi nhận theo hợp đồng).

Khi chứng nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi đã thực hiện đúng quy trình và tham khảo các điều khoản pháp luật quy định, cùng các văn bản liên quan, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn: Khi tiếp nhận hồ sơ, tôi đã có tra cứu trên trang Tra cứu ngăn chặn của Sở Tư pháp, kết quả nhận được: Quyền sử dụng đất chưa có ngăn chặn.

1.1. Về thời hạn sử dụng đất:

a) Khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai:

Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp

“... Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013 theo quy định của Luật Đất đai 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013...”

b) Khoản 2, Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

Điều 74. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất

“... Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất...”.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2010/NĐ-CP, việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định.

*Tại bản án dân sự số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút một phần yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 giữa ông Huỳnh Văn X, bà Phan Thị N với bà Phan Lê Bảo H1 (đối với thửa đất số 63).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý V, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trả lại đất” đối với ông Huỳnh Văn X; (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông X) và đương sự có liên quan.

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147/CN ngày 09/02/2004, giữa ông Lý V và ông Huỳnh Văn X, do UBND xã A, huyện B xác nhận tại phần 2 của Hợp đồng vào ngày 16/02/2004 và hủy nội dung cập nhật tên ông Huỳnh Văn X vào ngày 05/4/2004 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V.

2.2. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 giữa ông Huỳnh Văn X, bà Phan Thị N với bà Phan Lê Bảo H1 tại các thửa đất số 64 (2.112m<sup>2</sup>), thửa 65 (3.733m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 05, thuộc bộ địa chính xã A, huyện B, tổng diện tích 5.845m<sup>2</sup> có xác nhận của Văn phòng C (nay là Văn phòng C) và hủy nội dung cập nhật tên bà Phan Lê Bảo H1 vào ngày 16/6/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V.

2.3. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn X là bà Phan Thị N; ông Huỳnh Văn T; ông Huỳnh Công T1; bà Huỳnh Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị Kim H cùng liên đới với bà Phan Lê Bảo H1 phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản (nhà xưởng) trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông Lý V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222525, sổ vào sổ 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông Lý V, thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 16/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Lê Bảo H1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 23/5/2023, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Công T1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Toà án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2023, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C) nộp đơn kháng cáo quá hạn (đã được Tòa án nhân dân cấp cao chấp nhận kháng cáo quá hạn). Nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bỏ nội dung tại mục 2.2 tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự có kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Phạm Văn Đ đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn - ông Huỳnh Công T1 trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, nhận định và quyết định trong bản án không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận của các bên tại phiên tòa; việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không chính xác theo qui định của Bộ luật dân sự, Pháp luật đất đai và Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Lê Bảo H1 trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lý do:

+ Năm 2004, ông V đã ký “Tờ ủy quyền” cho ông X được toàn quyền sử dụng, mua bán, tặng cho, thế chấp, cầm cố để đi xuất cảnh. Ông X đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 05/4/2004. Ngay trong năm 2004, ông V đã trở về Việt Nam sống và trong suốt từ năm 2004 đến 2013 ông V1 không có ý kiến gì tranh chấp.

+ Tôi và nhóm bạn đầu tư (gồm: Vũ Thị T5, Hồ Thị L1, Đỗ Thị Minh H8 và Phan Lê Bảo H1) đã nhận chuyển nhượng phần đất trên của vợ chồng ông X từ năm 2008, đã hoàn tất việc thanh toán tiền với 04 đợt tổng cộng 11.050.500.000đ và nhận đất, nhà xưởng trên đất và đã cho gia đình ông X thuê lại từ 12/7/2008 đến 12/12/2008. Từ ngày 20/10/2010 cho đến nay nhóm của bà cho Công ty TNHH T6 thuê. Việc bà hoàn tất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 đứng tên bà – Phan Lê Bảo H1 chỉ là giai đoạn sau cùng của việc chuyển nhượng. Lúc này việc tranh chấp không còn, do trước đó Toà án huyện Bình Chánh đã đình chỉ việc giải quyết vụ án vào tháng 4/2017 do phía ông V rút đơn kiện.

+ Quá trình giải quyết vụ án, ông X lúc còn sống và gia đình ông X chưa bao giờ phủ nhận việc đã chuyển nhượng QSDĐ và giao nhà xưởng cho nhóm của tôi. Toà án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên tôi mà lại tách quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi với ông X

giải quyết bằng một vụ án khác là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

+ Chúng tôi đề nghị Toà án cấp phúc thẩm thẩm tra, xác minh làm rõ sự thật về các mối quan hệ tranh chấp để xét xử đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi là những người thứ ba ngay tình.

- Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Công T3 trình bày kháng cáo: Chúng tôi vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trình bày trong đơn kháng cáo quá hạn. Cụ thể, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bỏ nội dung tại mục 2.2 tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 có liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà H1. Lý do, khi chứng nhận việc chuyển nhượng, Công chứng viên đã thực hiện đúng qui trình theo qui định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn; về thời hạn sử dụng đất: Quyền sử dụng đất nông nghiệp này ông X đã nhận chuyển nhượng năm 2004, trước Luật đất đai 2013 có hiệu lực, đủ điều kiện để áp dụng khoản 3 Điều 210 (điều khoản chuyển tiếp của Luật đất đai 2013).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

+ Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì các ý kiến trình bày trên của bị đơn không có cơ sở.

+ Đối với kháng cáo của bà H1: Bà H1 cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông X ngay tình; Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là không có cơ sở vì việc bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông X là không hợp pháp.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 yêu cầu hủy nội dung tại mục 2.2 tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với bà H1 là không có cơ sở. Vì diện tích đất ông X chuyển nhượng cho bà H1 phát sinh sau thời điểm tranh chấp; đất nông nghiệp đã hết hạn sử dụng, người sử dụng đất nông nghiệp vẫn được tiếp tục sử dụng đất không đồng nghĩa với việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại phần Tranh luận:*

- Người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Hội đồng xét xử xét thấy hồ sơ chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng thì đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Bà Phan Lê Bảo H1 tranh luận: Tôi vẫn giữ nguyên ý kiến như trình bày tại phần kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận:

+ Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Phía ông X nói đã thanh toán tiền mua đất cho ông V nhưng ông X không chứng minh được việc giao tiền cho ông V. Mặt khác, ông X đã viết “Tờ cam kết” cho ông V1 sau thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu thực tế có việc chuyển nhượng sử dụng đất giữa ông Lý V

với ông X thì không có lý do gì ông X phải viết cam kết này. Hợp đồng gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý V với ông X hiện đang lưu giữ tại UBND huyện B khác với hợp đồng lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai đã có sự tẩy xóa.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1 là không có cơ sở, không trung thực. Lý do gì bà H1 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông X vào năm 2007 nhưng đến năm 2017 mới ra Văn phòng Công chứng chứng nhận hợp đồng. Hợp đồng này có dấu hiệu tẩy xóa tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm có giải thích hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng bà H1 không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án không giải quyết là phù hợp.

+ Đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng: chúng tôi vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày nêu trên. Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông X với bà H1, Văn phòng công chứng đã chứng nhận sai địa chỉ cư trú của ông X. Do đó yêu cầu kháng cáo của Văn phòng C là không có cơ sở.

- Bà Phan Lê Bảo H1 đối đáp: Tôi khẳng định lời trình bày của tôi là hoàn toàn trung thực. Tôi có cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh. Lý do vì sao chúng tôi nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông X từ năm 2007 nhưng đến năm 2017 mới sang tên được là vì đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nhưng trên đất có nhà xưởng nên không công chứng được. Sau đó, bà Hồ Thị L1 đã để tôi đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Việc tôi hoàn tất việc ký hợp đồng công chứng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 chỉ là giai đoạn sau cùng của việc chuyển nhượng.

- Đại diện Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 tranh luận: Ông X nhận chuyển quyền và được cập nhật tên trên giấy CNQSDĐ vào ngày 05/4/2004, theo qui định tại điểm b khoản 2, Điều 5 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP có hiệu lực ngày 26/02/2000 thì thời hạn sử dụng khi nhận chuyển quyền sử dụng đất là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, tài sản tranh chấp gồm 02 quyền sử dụng, trong đó quyền sử dụng đất thửa 64, thời gian sử dụng đất đến 2045. Đối với quyền sử dụng đất thửa 65, diện tích 3733m<sup>2</sup> có thời hạn ghi trên giấy chứng nhận là năm 2015. Quyền sử dụng đất nông nghiệp này ông X đã nhận chuyển nhượng năm 2004, trước Luật đất đai 2013 có hiệu lực, đủ điều kiện để áp dụng khoản 3 Điều 210 (điều khoản chuyển tiếp của Luật đất đai 2013). Cụ thể là cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn qui định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này (thời hạn 50 năm).

Căn cứ khoản 2, Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, trường hợp trên không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Như vậy, vợ chồng ông X là chủ sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 65, có thời hạn sử dụng đất đến năm 2065 là hết thời hạn mà không cần thực hiện bất cứ thủ tục gì. Do đó, tại thời điểm chứng nhận hợp đồng năm 2017, đất vẫn trong hạn sử dụng, người sử dụng đất – là chủ sở hữu đối với tài sản được thực hiện các quyền chuyển nhượng theo qui định tại điểm d, Khoản 1, Điều 188 của Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng công chứng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Công T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Phan Lê Bảo H1, Văn phòng Công chứng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **XÉT THẤY :**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai. Tại phiên tòa, vắng mặt bà Huỳnh Thị Kim H, đại diện UBND huyện B, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, do đó cần xác định lại cho đúng theo qui định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Công T1, Hội đồng xét xử xét thấy.

[3.1] Nguyên đơn – ông Lý V khởi kiện ông Huỳnh Văn X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147 ngày 09/02/2004 giữa ông V với ông X; hủy phần cập nhật biên động sang tên ông X năm 2004 trên nội dung GCNQSDĐ số 625/QSDĐ/APT ngày 26/10/2001 do UBND huyện B cấp cho ông V; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà Phan Lê Bảo H1 ngày 20/05/2007 tại các thửa đất số 64 (2112 m<sup>2</sup>) thửa 65 (3733 m<sup>2</sup>); hủy nội dung cập nhật tên bà Phan Lê Bảo H1 ngày 16/6/2007 trên giấy chứng nhận QSDĐ số 625; buộc bị đơn - ông X (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông X) cùng liên đới với bà Phan Lê Bảo H1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất 5845 m<sup>2</sup> cho ông Lý V. Lý do, ông V không ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 147 ngày 09/02/2004 với ông X và ông X có “Tờ cam kết” ngày 16/06/2004 với ông V.

[3.2] Ngược lại, ông X nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V và cung cấp “Tờ ủy quyền” ngày 30/01/2004 (có xác nhận chữ ký ông Lý V của UBND phường nơi ông V cư trú và Ủy ban nhân dân xã A (nơi ông V trực tiếp sử dụng đất có nội dung: Ông X (cậu ông V) được thay mặt ông V ký các hợp đồng như mua bán, thế chấp, cầm cố, cho

tặng. Đồng thời cung cấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông V với ông X số 147 ngày 09/02/2004 có chứng thực của UBND xã A để chứng minh việc ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông V là hợp pháp, ông đã được cập nhật, sang tên và sử dụng đất từ năm 2004, sau đó chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Phan Lê Bảo H1 năm 2007 nhưng đến năm 2013 ông V mới khởi kiện ông X.

[3.3] Xét thấy, trước khi ông V kiện ông X về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hủy cập nhật” tên ông X, bà H1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thì năm 2014, ông V đã khởi kiện ông X tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đến ngày 17/4/2017, ông V có đơn rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng một số tài liệu, chứng cứ trong vụ án trước để đánh giá trong vụ án này. Trong đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng Kết luận giám định số 61/C54B ngày 23/12/2014 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C1 và đánh giá “Tờ cam kết”, ngày 16/6/2004 (không có bản chính) là có thật. Từ đó kết luận không có căn cứ để xác định ông Lý V đã ký và viết tên tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147 ngày 09/02/2004 nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.4] Tuy nhiên, xét thấy tại Kết luận giám định số 61/C54B ngày 23/12/2014 có nội dung như sau: *“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lý V và chữ viết họ tên “Lý Vĩ” dưới mục: “Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; “Người chỉ ranh” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết mang tên Lý V trên 3 tài liệu mẫu so sánh kí hiệu từ M1 đến M3 là có phải do cùng một người ký, viết ra hay không. Đề nghị Tòa án huyện B thu thêm mẫu chữ ký, chữ viết của ông Lý V trên các mẫu tài liệu có thời gian gần với thời gian xảy ra sự việc.”*

[3.5] Sau khi có kết luận giám định trên, ông X đã có yêu cầu Tòa án thu thập chữ ký của ông V tại Phòng quản lý Xuất nhập cảnh hoặc Sở Ngoại vụ vì cho rằng năm 2014, ông V1 xuất cảnh sang Mỹ nên có làm thủ tục tại các cơ quan này, nhưng chưa được Tòa án huyện B thu thập thêm mẫu, trưng cầu giám định lại. Sau đó, vụ án được đình chỉ do ông X rút đơn kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án này, phía bị đơn tiếp tục yêu cầu giám định lại chữ ký của ông V tại hợp đồng chuyển nhượng số 147 ngày 09 tháng 02 năm 2014 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

[3.6] Đối với “Tờ cam kết” ngày 16/06/2004, phía nguyên đơn không xuất trình được bản chính. Bản án sơ thẩm căn cứ Bản tự khai bổ sung ngày 01/9/2015 của ông X (trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất), xác định “Tờ cam kết” này là có thật. Trong đó, nội dung bản tự khai này như sau: *“ Ngày 16/06/2004 trước khi đi Mỹ, ông Lý V có yêu cầu tôi làm tờ cam kết với nội dung lập lại thỏa thuận giữa tôi và ông Lý H6, ông Lý V về tiền mua đất là 100.000 USD để đưa cho Lý H6, tôi đã thực hiện lập tờ cam kết cho ông Lý V, sau đó ông Lý V giữ tờ cam kết này, ...Ông Lý V không thích nghi với môi trường sống nên đã về Việt Nam và vào làm công cho tôi. Thời gian này, ông Lý V đã nhiều lần đưa “Tờ cam kết” để gây áp lực buộc tôi trả tiền như “Tờ cam kết”, tôi đã thanh toán đủ tiền cho ông V và đã lấy lại bản chính “Tờ cam kết” xem như đã thanh toán xong tiền mua đất. Tuy nhiên, bản chính tờ cam kết ngày 16/6/2004 tôi đã bị mất cắp, không còn nữa... Lý V dùng bản photocopy “Tờ cam*

kết” ngày 16/6/2004 để buộc tôi phải giao tiếp tiền mua đất. Khoảng năm 2008, vì tình cậu cháu tôi đã một lần nữa thông qua chị của Lý V là Lý Thị X1 để thanh toán tiền cho Lý V xem như giúp các cháu của mình... Lý V lại tiếp tục khiếu nại tôi đến UBND xã A và cũng đưa bản photocopy “Tờ cam kết” đòi tôi giao 100.000 USD, tôi không đồng ý và Lý V kiện tôi ra Tòa án”.

[3.7] Tại Biên bản hòa giải ngày 05/6/2014 tại Tòa án huyện B, ông X có yêu cầu đưa ông Lý H6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm sáng tỏ việc đây là đất do ông Lý H6 bỏ tiền ra, nhờ ông V đứng tên và ông X có trả tiền mua đất cho ông H6 tổng cộng 100.000 USD. Ông X là cậu ruột ông Lý H6 nên mọi việc ở Việt Nam của ông Lý H6, ông đều đứng ra lo liệu.

[3.8] Tại biên bản lấy lời khai bà Lý Thị X1 (chị gái ông Lý V) của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ngày 23/10/2014 (BL 158), bà X1 đã khai vào khoảng trước năm 2008 bà có nghe em bà là Lý V có mua mảnh đất tại xã A, huyện B, diện tích khoảng 5000 m<sup>2</sup> thuộc thửa 64, 65, Tờ bản đồ số 5, xã A với giá bao nhiêu bà không rõ, chỉ biết rằng số tiền mua phần đất này là của anh bà là Lý H6 ở Mỹ gửi tiền về nhờ ông Huỳnh Văn X mua dùm để Lý V đứng tên. Vào khoảng năm 2008, bà nhận 220.000.000đ số tiền ông X bán đất và bà có nhận thay cho Lý V số tiền 850.000.000đ (sau khi nhận bà là người trực tiếp giao cho Lý V nói là số tiền ông X bán đất ở B). Ngoài ra còn có Trần Huệ P1 nhận 60.000.000đ và Trần Nguyên Trường Q (B) nhận 7.000.000đ. Từ trước tới giờ, Lý V không có nghề nghiệp ổn định, chỉ phụ giúp người khác làm việc nên việc bỏ ra một số tiền lớn để mua phần đất trên là không thể.

[3.9] Như vậy, lời khai của ông X cũng phù hợp với lời khai của bà Lý Thị X1 về nguồn gốc đất và số tiền ông X đã giao cho bà X1. Tuy nhiên, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lý H6, bà Lý Thị X1 vào tham gia tố tụng, chưa cho đối chất giữa các bên đương sự để làm rõ thực chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao nhận tiền, chưa xác minh tại UBND xã A về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 147 ngày 09/02/2004 giữa ông V với ông X; chưa tiến hành thu thập mẫu chữ ký của ông Lý V tại cơ quan có thẩm quyền gần với thời gian xảy ra sự việc theo đề nghị tại Kết luận giám định số 61 và không chấp nhận đề nghị giám định lại của phía bị đơn mà đã căn cứ vào Kết luận giám định số 61 để kết luận ông V không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng này; buộc phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Lê Bảo H1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Do việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ nên yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn – ông T1 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo bà Phan Lê Bảo H1:

[4.1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017, giữa ông Huỳnh Văn X, bà Phan Thị N với bà Phan Lê Bảo H1 thể hiện: Ông X, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 64 (2.112m<sup>2</sup>), thửa 65 (3.733m<sup>2</sup>), Tờ bản đồ số 5, thuộc bộ địa chính xã A, tổng diện tích 5.845m<sup>2</sup> cho bà H1 (công chứng tại Văn phòng C). Theo bà H1 khai tại phiên tòa phúc thẩm là thực chất

bà Phan Lê Bảo H1 cùng nhóm bạn đầu tư (gồm: Vũ Thị Thủy sinh năm 1953, Hồ Thị L1 sinh năm 1965, Đỗ Thị Minh H8 sinh năm 1966 và Phan Lê Bảo H1 sinh năm 1972) đã nhận chuyển nhượng phần đất này của vợ chồng ông X từ năm 2008 với giá 11.050.500.000đ, bao gồm cả tiền chuyển nhượng đất và giá trị nhà xưởng. Bà Vũ Thị T5 đứng tên trên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất việc chuyển nhượng tại công chứng từ năm 2009, phía bà H1 đã nhận bàn giao đất và nhà xưởng trên đất, đã cho gia đình ông X thuê lại từ 12/7/2008 đến ngày 12/12/2008. Sau khi ông X trả đất và nhà xưởng thì nhóm của bà cho Công ty TNHH T6 thuê từ 20/10/2010 cho đến nay.

[4.2] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu mà lại tách ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác là không phù hợp qui định tại khoản 2 Điều 131 Bộ Luật dân sự 2015 về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm của bà H1 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C) yêu cầu hủy bỏ nội dung tại mục 2.2 phần Quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà N với bà H3: Như đã nhận định trên, do hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do đó, yêu cầu này sẽ được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá khi giải quyết lại vụ án.

[6] Từ sự phân tích tại các mục [3] đến mục [5], có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T1 và Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C); chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo xin hủy án sơ thẩm của bà H3; không có cơ sở chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của phía nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa. Hủy bản án sơ thẩm số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm như đã nhận định trên.

[7] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm được xem xét giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H9 lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho các đương sự có kháng cáo.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Công T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3 (trước đây là Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H3, Văn phòng C).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Lê Bảo H1.

3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 691/2023/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; di dời tài sản trả lại đất”, giữa nguyên đơn: ông Lý V, bị đơn ông Huỳnh Văn X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Công T1, Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3, bà Phan Lê Bảo H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H9 lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho Ông Huỳnh Công T1, Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T3, bà Phan Lê Bảo H1 theo các biên lai thu tiền số 0004735 ngày 25/5/2023, 0031934 ngày 21/02/2024 và 0001691 ngày 30/6/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**