TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 3 - 2025
V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, Đòi tài sản là quyền sử dụng đất do chiếm sử dụng, nhờ đứng tên giùm, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Cao Văn Tám

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trịnh Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, 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 742/2023/TLPT-DS ngày 29-11-2023 về việc "*Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, Đòi tài sản là quyền sử dụng đất do chiếm sử dụng, nhờ đứng tên giùm, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1052/2025/QĐPT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ G, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Bà Trần Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B T, P. V, quận C, TP . Hồ Chí Minh. Có mặt.

Ông Nguyễn Xuân B1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Nhà số D, Ngõ G, đường Ỷ, tổ dân phố V, D, H, TP Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Đào Quang D - LS Công ty L10, thuộc Đoàn Luật sư T31. Có mặt.

Luật sư Phan Thế B2 - LS Công ty L10, thuộc Đoàn Luật sư T31. Có mặt.

2. Ông Võ Ngọc H1 (Vo D), sinh năm 1956. Địa chỉ: A khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Bà Huỳnh Thị Út N, sinh năm 1970. Địa chỉ: A khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1974. Địa chỉ: 6 M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Phạm Anh V - Văn phòng Luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Vắng mặt.

Luật sư Nguyễn Quốc K - Văn Phòng L11, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1960. Có mặt.

2. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ E, khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà P1: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp V, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Ngọc C:

Luật sư Võ Phước T - Công ty L12 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

Luật sư Nguyễn Đăng T1 - Văn phòng L13 thuộc Đoàn Luật sư thành phố T31. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phù Ái B3, sinh năm 1961 (Vợ ông B). Địa chỉ: Tổ G, khu phố E, phường D, thành phố P, Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B T, P. V, quận C, TP . Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ: Số D đường C, khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Văn S - Phó Phòng Tài nguyên Môi Trường thành phố P, Đại diện theo văn bản ủy quyền. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3. Bà Võ Thị Thu T2, sinh năm 1986 (Con ông C). Đia chỉ: Tổ 18, khu phố E, TT. D, thành phố P, Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp V, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp. Đại diện theo văn bản ủy quyền. Có mặt.

4. Ông Phạm Thanh L, sinh năm 1954. Xin xét xử vắng mặt.

Bà Huỳnh Lệ T3, sinh năm 1957 (Vợ ông L). Xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: C trú tại A N, khu phố E, TT. D, thành phố P, Kiên Giang.

5. Ông Huỳnh Tấn Đ1, sinh năm 1964. Xin xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1965 (Vợ ông Đ1). Xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: cùng trú tại B N, khu phố B, TT. D, thành phố P, Kiên Giang.

6. Bà Huỳnh Lệ L1, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm1955 (Chồng bà L1). Có mặt.

Địa chỉ: cùng trú tại B N, KP B, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp Bà L1: Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1955 (Chồng bà L1), đại diện theo giấy ủy quyền. Có mặt.

7. Huỳnh Kim Q, sinh năm 1944 (Chết ngày19/8/2016)

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng:

Bà Vũ Thị C1, sinh năm1945; Có mặt.

Chị Huỳnh Vũ Như B4, sinh năm 1984; Vắng mặt.

Chị Huỳnh Vũ Khánh L2, sinh năm1994. Vắng mặt.

Địa chỉ: C trú tại B C, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Huỳnh Vũ Yên T6, sinh năm 1974. Có mặt.

Địa chỉ: F đường số A, Cư xá Đ, phường I, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1973 (Chồng bà D1). Vắng mặt.

Anh Nguyễn Thế A, sinh năm 1991 (Con bà D1). Vắng mặt.

Địa chỉ: C cư trú tại Tổ C, ấp G, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

9. Bà Đặng Thị Mười V1, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Ông Bùi Văn G,sinh năm 1965 (Chồng bà V1). Vắng mặt.

Địa chỉ: C trú tại ấp T, xã M, thành phố H, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tạo T8, sinh năm 1963. Địa chỉ: N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo văn bản ủy quyền. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Thái Hoàng L3 – Văn phòng L14 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Vắng mặt.

Luật sư Lê Trung P2 – Công ty L15 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố T31. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Tân X, sinh năm: 1969. Vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Tuyết P3, sinh năm 1973 (Vợ ông X). Vắng mặt.

Địa chỉ: C trú tại số H N, khu phố D, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông X: Ông Trịnh Văn N1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Lầu C, Tòa nhà B, D V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo văn bản ủy quyền. Có mặt.

11. Ông Vũ Ngọc H2, sinh năm 1970. Địa chỉ: 4 đường số D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh T9, sinh năm 1965. Địa chỉ: 9 P, phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo văn bản ủy quyền. Vắng mặt.

12. Ông Lê Minh H3, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố P, Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Minh V2 – Công ty L16 - Chi nhánh phía Nam, thuộc Đoàn Luật sư thành phố T31. Có mặt.

13. Ông Đỗ Thanh H4, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số E N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc H5, sinh năm 1963. Địa chỉ: C T, phường X, quận N, TP .. Đại diện theo văn bản ủy quyền. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Trần Tấn T10 – Công ty L17 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Có mặt.

Luật sư Vũ Anh T11 thuộc Đoàn Luật sư thành phố T31. Có mặt.

14. Ông Huỳnh Văn T12, sinh năm 1984. Địa chỉ 75, ấp K, xã Đ, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

15. Bà Nguyễn Thị Ngọc B5, sinh năm 1966. Địa chỉ: E N, phường E, thành

phố T, Long An. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Đoàn Thanh L4, sinh năm 1977. Địa chỉ: 2 đường C, khu phố H, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Ông Nông Văn N2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ Dân phố C, thị trấn K , huyện K, Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện năm 2008 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Năm 1982 vợ chồng ông có khai khẩn được diện tích đất khoảng 20.000m^2, sau đó mua thêm của bà Nguyễn Thị T13 5.000m^2, tổng cộng khoảng 25.000m^2, trên đất có 800 cây Đào, hiện nay đất tọa lạc tại đường N, khu phố E, phường D, TP ., tỉnh Kiên Giang. Năm 1992 vợ chồng ông đồng ý bán cho ông Võ Ngọc C nhưng khi ông chấp hành hình phạt tù thì đất này vợ ông là Phù Ái Bùi quản lý, sử dụng. Do hoàn cảnh khó khăn nên ngày 26/8/1992 vợ ông đã chuyển nhượng đất cho ông C và đưa toàn bộ giấy tờ khai khẩn và sơ đồ vị trí đất hơn 20.000m^2 để ông C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCN QSD) đất, sau đó vợ con ông về huyện A, Kiên Giang sinh sống.

Năm 2007, ông Võ Ngọc H1 nhờ ông xác nhận việc có bán đất cho ông C ông mới phát hiện vợ ông chỉ chuyển nhượng cho ông C 1.785m^2, phần còn lại của vợ chồng ông nên ông yêu cầu ông C trả lại diện tích 23.215m^2.

Ngày 24/5/2017 ông Lê Văn B có đơn khởi kiện bổ sung (BL1933-1934) yêu cầu ông C trả lại cho ông diện tích còn lại ông chưa bán cho ông C là 15.065m^2, yêu cầu công nhận QSD đất 13.089m^2 nằm ngoài diện tích 17.820m^2 cho gia đình ông.

Ông B khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Võ Ngọc C do UBND huyện P cấp số Y 851611 ngày 13/4/2004, diện tích đất 17.820m^2 tại khu phố E, TT D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay đất tại số A đường N). Lý do, ông B cho rằng ngày 26/8/1992 vợ chồng ông chuyển nhượng hoa màu giấy tay với ông C diện tích đất trồng đào 1785m^2, theo xác nhận của bà Hà Lệ D2 phó Chủ tịch UBND thị trấn D, nhưng ông C chiếm sử dụng phần đất còn lại của ông, đến năm 2003 ông C khai nộp thuế diện tích đất theo giấy sang nhượng năm 1992 nhưng tăng diện tích đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 17.820m^2.

Ngày 01/02/2021 ông B có đơn khởi kiện bổ sung có nội dung là thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng hoa mau ngày 26/8/1992 bà B3 với ông C vô hiệu do sai chủ thể, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất do

UBND huyện P cấp đứng tên ông C năm 2004.

Ngày 20/5/2023 Người đại diện ông B có đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng hoa màu ngày 26/8/1992 bà B3 với ông C vô hiệu do vi phạm điều cấm. Yêu cầu ông C bà P1 trả toàn bộ diện tích QSD đất 23.215m^2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất và phần đất biển chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Chấp nhận để lại cho ông C diện tích đất 1.785m^2, theo xác nhận của bà Hà Lệ D2 phó Chủ tịch UBND thị trấn D, ông trả lại cho ông C 1,4 lượng vàng 24k. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất UBND huyện P cấp đứng tên ông Võ Ngọc C năm 2004.

- Nguyên đơn ông Võ Ngọc H1 trình bày tại đơn Khởi kiện ngày 25/01/2007, các đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng:

Năm 1981ông vượt biên sang Mỹ định cư. Năm 1992 ông Võ Ngọc C là em ruột của ông sang T chơi theo sự bảo lãnh của em ông và tài chính của ông. Ông gặp ông C tại T bàn bạc việc mua đất đầu tư tại Việt Nam. Khi về Việt Nam ông C đã mua phần đất của ông B tại Khu phố E, Thị Trấn D, P.

Do pháp luật Việt Nam không cho Người có quốc tịch nước ngoài đứng tên QSD đất tại Việt Nam nên ông nhờ ông C đứng tên dùm phần đất mua của ông B. Ông C làm giấy xác nhận toàn bộ QSD đất và tài sản trên đất là của ông. Cụ thể tại các Tờ Giấy ủy quyền ngày 20/01/1996, ngày 07/6/2001, ngày 24/9/2004. Nội dung các tờ ủy quyền này của ông C thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất và diện tích đất 32.000m^2 là của ông. Ông C tự viết các giấy ủy quyền này và giao cho ông giữ. Ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2004 diện tích 17.820m^2 và phần đất dưới bưng chưa được cấp giấy là 14.000m^2.

Diện tích đất hiện nay không còn đủ là do ông đã ký giấy cho ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Đ2 (bà V1) 3.804m^2; số tiền chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng do ông nhận để xây dựng Quán Hồng K1 trên đất bây giờ. Phần đất này ông không tranh chấp với ông C và cũng không yêu cầu ông C phải trả.

Khi Nhà nước mở đường Nguyễn Chí T14 qua đất mất diện tích 1917,1m^2. Nhà nước bồi thường 116.830.000đ vợ chồng ông C nhận toàn bộ, phần tiền này ông không tranh chấp. Do mở đường Nguyễn Chí T14, đất chia làm hai phần. Phần bên kia đường ông C chuyển nhượng cho N5 là bà Nguyễn Thị D1, còn lại ông C đang sử dụng 3.903m^2, phần này ông không tranh chấp mà để cho vợ chồng ông C sử dụng. Như vậy đất được cấp giấy chứng nhận trừ phần đã chuyển nhượng và làm đường còn lại 8.195,9m^2 ông yêu cầu ông C trả đất.

Diện tích đất bưng nay đo còn 13.397,8m^2 ông yêu cầu ông C trả giá trị đất. Các tài sản xây dựng quán, cây trồng trên đất do ông chi toàn bộ tiền, ông gởi tiền về cho ông C thuê người chăm sóc, nên yêu cầu ông C trả giá trị cho ông.

Vì hoàn cảnh gia đình ông bên Mỹ gặp khó khăn ông yêu cầu ông C sang quán Hồ N, ông C không đồng ý và đe dọa ông nên ông yêu cầu Công an giải quyết.

Ngày 01/11/2010 ông H1 có văn bản đề nghị ông C trả toàn bộ QSD đất cho ông sử dụng. Vì chính phủ Việt Nam cho phép Người nước ngoài được sở hữu nhà và QSD đất tại Việt Nam khi về Việt Nam sống. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/3/2013 ông H1 trình bày đã được nhập Quốc tịch Việt Nam từ ngày 7/9/2012, được cấp hộ khẩu, chứng minh nhân dân tại tỉnh Kiên Giang nên đủ điều kiện đứng tên nhà đất tại việt N.

Ông đưa ông C 05 cây vàng để ông C mua đất của ông B và để đầu tư tu bổ đất. Việc đưa tiền chỉ thỏa thuận miệng với nhau vì anh em nên tin tưởng nhau. Nay ông nhất trí cho ông C 2,5 tỷ đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/12/2013 ông H1 đồng ý cho ông C 05 tỷ đồng.

Sau khi Tòa án tỉnh Kiên giang thụ lý lại sơ thẩm năm 2016. Ông H1 yêu cầu vợ chồng ông C trả lại toàn bộ diện tích nêu trên gồm 17.820m^2 ông C đã được UBND huyện P cấp GCN QSD đất ngày 13/4/2004 và diện tích hơn 13.000m^2 chưa được cấp GCN QSD đất. Ông không thừa nhận việc vợ chồng ông C chuyển nhượng đất cho người khác.

Ông H1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Võ Ngọc C do UBND huyện P cấp số Y 851611 ngày 13/4/2004, diện tích đất 17.820m^2 tại khu phố E, TT D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay đất tại số A đường N). Lý do, vì ông nhờ ông C đứng tên giùm QSD đất ông C mua của ông B. Nay ông H1 định cư Việt Nam có đủ điều kiện đứng tên QSD đất theo Pháp luật Việt Nam. Ông H1 buộc ông C trả toàn bộ diện tích đất trong và ngoài giấy chứng nhận QSD đất 32.000m^2.

- Bị đơn ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1 trình bày:

Năm 1991 ông được ông B hướng dẫn ông khai phá rừng chồi cạnh sông D. Sau đó ông có thỏa thuận chuyển nhượng miếng đất trồng đào với ông B nhưng sau đó ông B đi tù, khi ở Tù ông B có thư thư gởi ông trao đổi mua bán và giá chuyển nhượng. Thỏa thuận mua bán có lập giấy tay ngày 26/8/1992 do ông viết và ký thay cho ông B bên bán, ông giao cho bà B3 1,4 lượng vàng 24 k,trên đất có 400 gốc đào bà, bà B3 giao cho ông toàn bộ giấy tờ đất cho ông làm thủ tục chuyển nhượng. Khi cơ quan Nhà nước xác nhận giấy mua bán xong ông về cất không để ý ghi 1.785m^2. Năm 2006 ông H1 tranh chấp với ông, ông B xác nhận cho ông H1, ông B bán đất diện tích "17 ngàn có trên". Ông B chỉ có diện tích 25.000m^2 phần còn lại do ông khai khẩn. Bà Bùi G1 cho ông giấy tay vợ chồng ông B mua đất của bà T13, giấy ông B xin phép cất nhà, sơ đồ đất do địa chính đo, thực tế không có nhà trên đất. Ông B căn cứ vào xác nhận của bà Hà Lệ D2 cho rằng diện tích chuyển nhượng năm 1992 là 1.750m^2 là không đúng, thời điểm đó giá bán 1.750m^2 = 1,4 lượng vàng là không phù hợp.

Từ khi chuyển nhượng ông bà đã canh tác liên tục hơn 20 năm và đóng thuế trên diện tích đất 32.000m^2. Năm 2003 ông làm thủ tục xin cấp QSD đất, ngày 13/4/2004 ông được UBND huyện P cấp GCN QSD đất diện tích 17.820m^2, phần đất còn lại chưa hợp thức hóa quyền sử dụng. Ông bà không đồng ý yêu cầu của ông

B.

Đối với khởi kiện ông H1: Trước năm 2005 ông H1 từ Hoa Kỳ về hợp tác làm ăn trên mảnh đất này làm quán nhậu, do làm ăn thất bại nên ông H1 đòi bán đất và quán nhậu. Ông có viết các Giấy ủy quyền giao cho ông H1 giữ như ông H1 trình bày và khai với cơ quan điều tra của Công an tiền mua đất ông B là của ông H1 là để cho phù hợp với Giấy ủy quyền cho ông H1 và cho ông H1 an tâm đầu tư xây dựng quán trên đất. Ông bà xác định phần đất tranh chấp mua của ông B từ nguồn tiền của ông bà, đã sử dụng thời gian dài không tranh chấp ông bà không đồng ý theo yêu cầu hởi kiện của ông H1.

Phần đất này ông bà đã chuyển nhượng cho 03 người đã nhận đủ tiền chuyển nhương nhưng chưa làm thủ tục sang tên: Ngày 15/4/2005 chuyển nhượng Đặng Thị Mười V1 3.656,4m^2 (Trước đó ông Đ2 đứng tên chuyển nhượng dùm bà V1), giá 2,5 tỷ đồng. Ngày 09/9/2004 chuyển nhượng Nguyễn Thị D1 6m x43m, diện tích 258m^2, giá 280 triệu đồng. Ngày 03/12/2002 chuyển nhượng Phạm Thanh L 32m x40m (Ông L 652,2m2, chia cho ông Đ1 307,2, bà L1 311,4m^2, ông Q 298,9m^2), cho con gái ông là Võ Thu T2 theo hợp đồng tặng cho ngày 10/6/2004 là 1.170m^2. Ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện theo đúng hợp đồng đối với những người ông ký giấy chuyển nhượng trên.

Đối với tài sản xây dựng trên đất do ông H1 đầu tư ông bà thống nhất trả lại giá trị xây dựng theo kết quả thẩm định giá tài sản.

Bị đơn bà Trần Thị P1 (Vợ ông C) thống nhất theo trình bày của ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Bà Phù Ái B3** (Vợ ông B): thống nhất theo yêu cầu và trình bày của ông B.

2. **Ủy ban nhân dân thành phố P**: Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P có văn bản ngày 18/8/2023 trình bày: Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 đứng tên ông Võ Ngọc C, do hiện nay Hồ sơ Phòng T và Chi nhánh V4 không còn lưu nên không có ý kiến về việc UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận trên đúng nguồn gốc và thủ tục hay không.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3**. Bà Võ Thu T2 trình bày:**

Phần đất đang tranh chấp của cha mẹ bà là ông C, bà P1 được UBND huyện P cấp GCN QSD đất ngày 13/4/2004, Ngày 10/6/2004 cha mẹ bà chuyển tặng cho bà 1.770m^2 (đo đạc thực tế 2.135,5m^2), trên đất có 02 căn nhà do cha mẹ bà xây, vị trí đất tiếp giáp đường N (ngang 46m, dài 41m). Hợp đồng chuyển nhượng này được UBND thị trấn D chứng thực ngày 10/6/2004, trong thời gian thực hiện sang tên thì đất có tranh chấp chưa sang tên được. Bà quản lý sử dụng đất và 02 căn nhà đến ngày 18/5/2015. Các phiên tòa đã xét xử vụ án đều không xem xét việc chuyển

nhượng trên. Nay bà yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.770m^2, (đo đạc thực tế 2.136,5m^2) tại đường N thuộc một phần trong toàn bộ diện tích đang chấp cho bà.

Ông Đ là Người đại diện bà T2 giữ nguyên yêu cầu của bà T2, yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho QSD đất trên giữa ông C và bà T2.

4. **Ông Phạm Thanh L trình bày:**

Ngày 03/12/2002 vợ chồng ông C, bà P1 chuyển nhượng cho ông, ông Q, ông Đ1, bà L1 một mãnh đất chiều ngang mặt tiền đường N 24m, chiều sâu 50m do ông là người đại diện mua cho ông Q, bà L1, ông Đ1 mỗi người có chiều ngang mặt tiền đường 6m, chiều sau hết hậu đất 50m. Sau đó ông mua thêm một thửa đất liền kề có chiều ngang mặt tiền đường Nguyễn Chí T14 là 8m, chiều sâu 45m. Thửa đất của ông hiện nay có diện tích 652,2m^2, các cạnh hướng Đông ngang mặt tiền đường N 13,85m, hướng Nam cạnh dài 44,85m về hướng Tây, hướng Bắc 8,06m thẳng về hướng Tây 7,67m, hướng Tây 6m, hướng Bắc 52,3m. Số tiền mua bán đất là 110.000.000 đồng. Ông C bà P1 đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho gia đình ông rào lại và sử dụng liên tục từ khi mua đến nay. Sau đó ông H1 và ông C tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông yêu cầu ông C, bà P1 thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất và làm thủ tục chuyển QSD đất cho ông như cam kết trong hợp đồng.

Người liên quan: Bà Huỳnh Lệ T3 (vợ ông L) thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông L.

5**. Ông Huỳnh Tấn Đ1 trình bày:**

Ngày 03/12/2002 vợ chồng ông C bà P1 chuyển nhượng cho ông một thửa đất diện tích 307,2m^2 với các cạnh như sau: hướng Đông mặt tiền đường N ngang 6,04m, hướng Nam 51,57m, hướng Tây 6,04m và hướng Bắc 50,75m. Do ông Phạm Thanh L đứng ra giao dịch giùm ông, ông C bà P1 đều biết. Số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng, ông C bà P1 đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho gia đình ông rào lại và làm nền (M) nhà gần 14 năm. Sau đó ông H1 và ông C tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông yêu cầu ông C bà P1 thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông như cam kết trong hợp đồng.

Người liên quan: Bà Nguyễn Thị T4 (Vợ ông Đ1) thống nhất theo trình bày và yêu cầu của ông Đ1.

6**. Bà Huỳnh Lệ L1 trình bày:**

Ngày 03/12/2002 vợ chồng ông C, bà P1 chuyển nhượng cho bà một thửa đất diện tích 311,4m^2 với các cạnh như sau: hướng Đông mặt tiền đường N ngang 6m, hướng Nam 51,57m, hướng Tây 6m và hướng Bắc 50,3m. Do ông Phạm Thanh L đứng ra giao dịch giùm bà. Ông C bà P1 đều biết. Số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng ông C bà P1 đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho gia đình bà sử dụng rào lại đến nay. Sau đó ông H1 và ông C tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà.

Nay bà yêu cầu ông C bà P1 thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà như cam kết trong hợp đồng.

Người liên quan: Ông Nguyễn Văn T5 (Chồng bà L1) thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bà L1.

7. **Ông Huỳnh Kim Q trình bày:**

Ngày 03/12/2002 vợ chồng ông C bà P1 chuyển nhượng cho ông một thửa đất diện tích 298,9m^2 với các cạnh như sau: hướng Đông mặt tiền đường N 5,96m, hướng Nam 50,75m, hướng Tây 5,96m và hướng Bắc 49,81m. Do ông Phạm Thanh L đứng ra giao dịch giùm ông, ông C bà P1 đều biết. Số tiền chuyển nhượng 70.000.000 đồng ông C bà P1 đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho gia đình ông rào lại. Sau đó ông H1 và ông C tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông yêu cầu ông C bà P1 thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông như cam kết trong hợp đồng.

Ông Q chết năm 2016. Người kế thừa tố tụng của ông Q là Bà C1, chị B5, chị L2, chị T6 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Q, yêu cầu công nhận hợp đồng buộc ông C bà P1 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

8. **Bà Nguyễn Thị D1 trình bày:**

Ngày 09/9/2004 vợ chồng ông C, bà P1 bán cho bà mảnh đất ngang mặt tiền đường N, khu phố E, thị trấn D, P ngang 06 m, dài 34m. Tổng diện tích 258m^2 với số tiền 280.000.000 đồng, bà đã cho ông C, bà P1 250.000.000 đồng, bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 2 trên đất. Gia đình bà sống ổn định trên đất này từ năm 2006 đến năm 2014. Năm 2015 ông H1 và ông C tranh chấp, ông H1 khóa cửa nhà không cho bà sử dụng. Bà yêu cầu ông C, bà P1 làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất nhưng ông C, bà P1 không thực hiện.

Nay bà yêu cầu ông C, bà P1 thực hiện đúng hợp đồng sang đất vườn và làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho gia đình bà. Số tiền chuyển nhượng hiện nay đã thanh toán xong.

Người liên quan: ông Nguyễn Văn T7 (Chồng bà D1); anh Nguyễn Thế A (Con bà D1) thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bà D1.

9**. Bà Đặng Thị Mười V1 trình bày:** Ngày 15/4/2005 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà P1 với diện tích đất 3.656,4m^2, giá trị chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Chiều ngang giáp đường Nguyễn Chí T14 là 45m, chiều dài từ đường N đến hết bờ sông, tọa lạc tại đường N, khu phố E, P. D, TP .. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 17.820m^2 thuộc thửa số 0, tờ bản đồ số 0, theo GCN QSD đất số QDĐ000768QSDĐ/368/D-UB do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 đứng tên Võ Ngọc C. Trên đất này có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 77m^2 (Ngang 11m x dài 7m) mái tol, tường gạch, nền lát gạch men.

Bà trả đủ tiền vào ngày 28/12/2005 (Thể hiện trong giấy bán đất ngày 15/4/2005), vợ chồng ông C giao nhà đất vào năm 2006, đưa cho bà G2 đất làm thủ

tục sang tên nhưng do anh em ông Hùng C2 tranh chấp và mượn lại GCN QSD đất để sao y nên bà chưa sang tên được.

Sau khi nhận nhà đất bà làm hàng rào kẽm gai bọc xung quanh đất, sơn lại toàn bộ căn nhà, sửa chữa nội thất và khoan giếng nước. Tổng chi phí khoảng 100.000.000 đồng, bà cho ông Trần Văn T15 là cán bộ địa chính thị trấn D ở và quản lý, sử dụng nhà đất.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C2. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng thì bà không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông C2 trong vụ án này.

Ông Tạo T8 đại diện theo ủy quyền của bà V1 giữ nguyên yêu cầu của bà V1.

10**. Ông Nguyễn Tân X trình bày:**

Ngày 10/01/2016 ông và ông H1 ký thỏa thuận về việc hứa chuyển nhượng QSD đất với nội dung: Năm 2014 ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông hai lô đất với tổng diện tích 6.512m^2 tại số A N, khu phố E, thị trấn D, với tổng số tiền 12.016.000.000đ, ông đã trả 11.716.000.000 đồng, ông H1 đã giao đất và 02 căn nhà trên đất cho ông sử dụng. Căn cứ để ông H1 chuyển nhượng hai lô đất là bản án phúc thẩm 376/2013/DS-PT ngày 11/12/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho ông H1 tổng diện tích 33.598,6m^2.

Sau đó bản án phúc thẩm bị hủy, hồ sơ được Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý sơ thẩm lại. Ông và ông H1 ký thỏa thuận về việc hứa chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2016 để chốt lại diện tích và số tiền ông H1 nhận của ông. Ông H1 cam kết nếu được công nhận QSD đất thì sẽ lập thủ tục chuyển nhượng cho ông theo quy định. Nếu ông H1 không thực hiện thì sẽ chịu phạt số tiền gấp 5 lần số tiền ông H1 đã nhận. Văn bản thỏa thuận đã được UBND phường V xác nhận, ông H1 đã giao đất thực địa cho ông sử dụng xây dựng hàng rào bao quanh.

Nay ông biết ông H1 đã bán toàn bộ khu đất cho người khác, gồm phần đất ông H1 đã bán cho ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Ngọc H1 thực hiện theo thỏa thuận ngày 10/01/2016, thực hiện việc chuyển nhượng cho ông hai lô đất với tổng diện tích 6.512m^2 tại số A N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Nếu ông Võ Ngọc H1 không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông hai lô đất với tổng diện tích 6.512m^2 thì yêu cầu ông H1 trả cho ông các khoản sau:

Yêu cầu ông H1 trả cho ông số tiền đã nhận là 11.716.000.000 đồng;

Ông H1 phải chịu phạt số tiền gấp 5 lần số tiền gấp 5 lần số tiền đã nhận, tương đương 11.716.000.000 đồng x 5 = 58.580.000.000 đồng.

Bồi thường cho ông chi phí xây dựng hàng rào, công trình trên đất với số tiền là 680.000.000 đồng.

Tổng cộng 11.716.000.000 đồng + 58.580.000.000 đồng + 680.000.000 đồng = 70.976.000.000 đồng (Bảy mươi tỷ chín trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

Ông H1 ý kiến theo khởi kiện của ông X: Ông chỉ chuyển nhượng cho ông X diện tích đất 1.800m^2: khu B diện tích 800m^2, khu A giáp đất chuyển nhượng bà V1 là 1.000m^2. Giá thỏa thuận 02 tỷ đồng, ông đã nhận 1.050.000.000đ, còn lại 950 triệu đồng ông chưa nhận. Không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất với ông X.

11**. Ông Vũ Ngọc H2 trình bày:**

Ngày 07/11/2014, ông và vợ chồng ông C2, bà P1 có làm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích đất 2.000m^2 (Ngang 21m, mặt tiền giáp đường N, dài 98m). Mặt sau giáp sông, một bên giáp đất Phòng Giáo dục huyện P, một bên giáp đất ông Võ Ngọc C, trong tổng diện tích: 17.820m^2, tờ bản đồ số: 0, số thửa: 0, tọa lạc tại: Khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo GCN QSD đất số QDĐ000768 do UBND huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 13/4/2004. Tổng giá trị chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng (Sáu tỉ đồng). Ông C, bà P1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), có ông Vũ Xuân T16 làm chứng.

Tại thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 07/11/2014, phần cam kết chung có quy định: "Hai bên cam kết tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng trong thời gian 365 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận này. Mặc dù nhiều lần ông H2 đã yêu cầu ông C, bà P1 thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần QSD đất có diện tích 2.000m^2 tại Phòng công chứng và hoàn tất việc cấp GCN QSD đất sang tên cho ông nhưng đến nay ông C, bà P1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận nêu trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Võ Ngọc C và bà Trần Thị P1 hoàn trả cho ông toàn bộ số tiền đã nhận ngày 07/11/2014 là: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền ông đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông yêu cầu vợ chồng ông Võ Ngọc C và bà Trần Thị P1 phải thanh toán 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Nếu vợ chồng ông C, bà P1 không trả cho ông 5.000.000.000 đồng thì ông yêu cầu phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, sau khi sang tên QSD đất ông H2 trả hết số tiền còn lại 3.500.000.000 đồng cho ông C, bà P1 theo đúng như thỏa thuận ngày 04/11/2014.

Ông Võ Ngọc C trình bày theo khởi kiện của ông H2: Ông thừa nhận vợ chồng ông có ký vào hợp đồng đặt cọc và biên nhận tiền cùng ngày 07/11/2014, tuy nhiên đây chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che đậy cho hợp đồng hứa thưởng ký vào ngày 20/5/2014 được ký tại nhà hàng C5 có sự chứng kiến của ông Vũ Văn T17 và ông Vũ Văn H6. Ngày lập hợp đồng hứa thưởng có mặt những người sau: Ông C, bà P1, ông Vũ Xuân T16, ông Vũ Văn H6 (Chủ nhà hàng C6, số C đường P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) Vũ Văn T18 và ông Vũ Ngọc H2. Ông T16 là người đại diện cho ông H2 ký vào hợp đồng hứa thưởng này nhưng ông H2 không ký tên vào hợp đồng hứa thưởng.

Do vụ kiện giữa ông và ông Võ Ngọc H1 đang được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết nên ông H2 gây áp lực buộc vợ chồng ông ký

vào hợp đồng đặt cọc này, thực tế vợ chồng ông không có chuyển nhượng và ông không có nhận tiền 2,5 tỷ đồng của ông H2. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc H2.

12**. Ông Lê Minh H3 trình bày:**

Ngày 12/11/2016, ông và ông Võ Ngọc H1 có thỏa thuận hứa chuyển nhượng QSD đất và hai bên thống nhất lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại A H, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Võ Ngọc H1 hứa chuyển nhượng cho ông diện tích đất 20.820m^2 tọa lạc tại đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 49.000.000.000 đồng (Bốn mươi chín tỷ đồng).Trong đó:

Phần đất diện tích 17.820m^2 đã được cấp GCN QSD đất có số vào sổ cấp GCN QSD đất số: 00768/QSDĐ/368/UB do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 do ông C đứng tên; Phần diện tích đất chưa được cấp GCN QSD đất là 3.000m^2.

Ngày 12/11/2016, ông H1 đồng ý điều chỉnh giảm giá trị thanh toán từ 49.000.000.000 đồng (Bốn mươi chín tỷ đồng) xuống thành 43.000.000.000 đồng (Bốn mươi ba tỷ đồng) đối với phần đất ông H1 đã hứa chuyển nhượng. Đồng thời ông H1 xác nhận đã nhận của ông tổng cộng 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng). Số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) ông sẽ thanh toán đủ cho ông H1 khi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên diện tích đất nêu trên cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Ngọc H1 tiếp tục thực hiện thỏa thuận nội dung vi bằng ngày 12/11/2016 cà ngày 03/4/2018 để chuyển nhượng cho ông diện tích 20.820m^2 tọa lạc tại đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang trong đó:

Phần đất có diện tích 17.820m^2 đã được cấp GCN QSD đất có số vào sổ cấp GCN QSD đất số 00768/QSDĐ/368/UB do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 do ông Võ Ngọc C đứng tên. Phần diện tích đất chưa được cấp GCN QSD đất 3.000m^2.Đồng thời ông sẽ thanh toán số tiền 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) còn lại cho ông Võ Ngọc H1.

Ông Võ Ngọc H1 trình bày theo khởi kiện của ông H3: Xác định có ký hợp đồng, lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại hứa chuyển nhượng QSD đất với Lê Minh H3, ông H1 xác định đã nhận đủ số tiền 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng) như ông H3 trình bày. Ông không chấp nhận tiếp tục chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận với ông H3, chấp nhận trả ông H3 số tiền đã nhận 28 tỷ đồng theo quy định pháp luật.

13**. Ông Đỗ Thanh H4 trình bày:**

Ngày 15/8/2010, ông Võ Ngọc H1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông hai lô đất tại thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hai bên lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường V, thành phố R. Theo văn bản này, ông và ông H1 thỏa thuận như sau:

"Nay bên A chuyển nhượng cho bên B hai lô đất như sau:

Lô đất thứ nhất: Diện tích: 5.000m^2, tọa lạc tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 5.000.000.000 đồng ".

Ông đã thanh toán đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông H1, được thể hiện trong giấy mượn tiền và xác nhận nợ bán đất ngày 06/7/2016 nhưng ông H1 chưa thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Ngọc H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất Diện tích: 5.000m^2, tọa lạc tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ông H5 đại diện ông H4 yêu cầu nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng QSD vô hiệu và yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ông Võ Ngọc H1 có ý kiến đối với khởi kiện của ông H4: Mục đích việc lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích: 5.000m^2, tọa lạc tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho ông Đỗ Thanh H4 là để làm căn cứ yêu cầu đối với ông C, bà P1 chứ không có việc giao nhận tiền hay chuyển nhượng QSD đất. Do văn bản trên không hợp pháp nên ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh H4.

14**. Ông Huỳnh Văn T12 trình bày:**

Ngày 29/4/2009, ông có nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc H1 một thửa đất tại mặt tiền đường N rộng 30,5m, dài hết hậu (một cạnh dài 34m, cạnh còn lại dài hơn 34m), thửa đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn D, phần đất này có GCN QDĐ00768/QSDĐ/368P-UB, do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004. Giá tại thời điểm mua là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng), số tiền này ông đã trả đủ cho ông H1 tại thời điểm hai bên ký hợp đồng có biên nhận nhận tiền.

Hợp đồng là giấy tay không có công chứng, do lúc ông H1 quốc tịch Mỹ nên không đứng tên được mà nhờ em trai của ông H1 là ông Võ Ngọc C đứng tên, hiện thửa đất ông H1 đã đo đạc và giao ông quản lý, sử dụng.

Nay ông và ông H1 tự thỏa thuận được nên không có yêu cầu gì đối với QSD đất đã chuyển nhượng trên với ông H1. Ông cũng không yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại gì trong việc chuyển nhượng QSD đất với ông H1 trong vụ án này.

15. **Bà Nguyễn Thị Ngọc B5 theo đơn kiện và bản khai trình bày:**

Vào đầu năm 2004 bà B5 và ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất. Một miếng đất tại đường N, khu phố D, thành phố P diện tích 5.140m^2 và miếng đất tại đường N, khu phố E, thành phố P, diện tích 32.000m^2. Giá trị chuyển nhượng hai miếng đất là 60 tỷ đồng. Sau khi xem đất thực tế do ông H1 chỉ ranh giới và xem các giấy tờ hai thửa đất theo ông H1 trình bày là nhờ vợ chồng ông Võ Ngọc C là em ông H1 đứng tên dùm ông H1. Đến ngày 01/09/2005 ông H1 đến nhà bà B5 ký hợp đồng chuyển nhượng hai miếng đất nêu trên. Ngày 10/7/2005 bà B5 đặt cọc 10 tỷ

đồng, đến 16/9/2005 giao thêm 30 tỷ đồng, tổng cộng là giao 40 tỷ đồng là 70% số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, số còn lại 20 tỷ đồng, sau 03 đến 09 tháng khi bà B5 được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất sẽ giao đủ cho ông H1.

Sau đó bà B5 không liên lạc được với ông H1 và phát hiện giấy chứng nhận QSD đất ông H1 giao bà B5 đứng tên ông C là giấy giả.

Khoảng tháng 02/2008 bà gặp ông H1, ông H1 trình bày do đất đang tranh chấp với ông C bà P1 tại Tòa án P từ năm 2007 nên chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo thỏa thuận với bà B5.

Đến tháng 10/2009 bà B5 có mời ông H1 đến nhà để thanh toán số tiền ông H1 đã nhận nhưng ông H1 không còn tiền để trả cho bà B5 và hiện nay đang kiện vợ chồng ông C bà P1 tại Tòa án đối với phần đất ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B5.

Sau đó bà B5 không liên lạc được với ông H1. Đến năm 2022 bà B5 ủy quyền cho ông L4 yêu cầu Công an T32 làm việc với ông H1. Tại cơ quan Công an T33 ông H1 thừa nhận có nhận tiền và ký hợp đồng 01/9/2005 đồng thời ông H1 cam kết thực hiện chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà theo thỏa thuận hợp đồng đã ký 01/9/2005.

Nay bà B5 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà B5 và ông H1 đã ký ngày 01/9/2005 là có hiệu lực. Buộc Võ Ngọc C và bà P1 phải chuyển nhượng lại cho bà B5 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để bà B5 có căn cứ liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để điều chỉnh biến động cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà B5.

- Ông Võ Ngọc H1 do ông Huỳnh Thanh P và bà Huỳnh Thị Út N đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của bà B5: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B5 là công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà B5 và ông H1 ngày 01/9/2005.

Ông P bà Út N xác định ông H1 có ký tên trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/9/2005, và biên nhận ngày 16/9/2005 với bà B5. Nhưng mục đích ông H1 ký không phải để mua bán với bà B5 mà là để làm thủ tục để bà B5 tranh chấp với ông C. Ký biên nhận nhận tiền ngày 16/9/2005 nhưng không nhận tiền từ bà B5, mục đích ký để làm thủ tục cho bà B5 kiện ông C để lấy đất lại cho ông H1. Ông P và bà Út N đại diện ông H1 sẽ cung cấp chứng cứ chứng minh về việc ông H1 không có bán đất và nhận tiền của bà B5 khi tòa án mở phiên tòa xét xử. Trước đây bà B5 đã kiện ông H1 tại Tòa án Phú Quốc đòi tiền và đã được Tòa án đình chỉ. Nếu bà B5 có yêu cầu hợp đồng vô hiệu thì ông H1 cũng không đồng ý trả số tiền 40 tỷ đồng vì thực tế không có nhận.

(Vụ án tranh chấp Đòi QSD đất Nguyên đơn ông B kiện ông C Tòa huyện P thụ lý ngày 10/11/2008 đến ngày 17/7/2009 xử sơ thẩm bác khởi kiện ông B. Ông B kháng cáo, ngày 27/11/2009 Tòa án tỉnh Kiên Giang xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa Phú Quốc thụ lý giải quyết lại. Năm 2007 Ông H1 kiện ông C tại

Tòa án P. Ngày 28/02/2012 Tòa án phú Quốc nhập vụ án. Ngày 05/3/2012 Tòa án Phú Quốc chuyển hồ sơ ông B kiện ông C với Ông H1 kiện ông C đến Tòa án tỉnh Kiên Giang giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 29/3/2013 Tòa án tỉnh Kiên Giang xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B; Chấp nhận khởi kiện của ông H1 với ông C. Ông B và ông C kháng cáo. Ngày 11/12/2013 Tòa cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông B và ông C, sửa bản án sơ thẩm về phần ông H1 tự nguyện bồi hoàn công sức cho ông C từ 2,5 tỷ lên 05tỷ đồng. Sau đó ông C có đơn đề nghị Giám đốc thẩm. Ngày 15/5/2015 Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao có Quyết định kháng nghị theo hướng hủy bản án phúc thẩm, sơ thẩm. Ngày 22/10/2015 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ, phúc thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý lại sơ thẩm. Lý do: Tính công sức cho ông C theo chệch lệch giá bằng ông H1, thu thập thêm chứng cứ đất rừng chòi. Làm rỏ diện tích đất ông B chuyển nhượng cho ông C, giữ y không chấp nhận khởi kiện của ông B về việc công nhận chuyển nhượng diện tích 1.785m^2 đòi diện tích 23.215m^2 với ông C. Ngày 24/3/2016 Tòa án nhân dân Kiên Giang thụ lý lại sơ thẩm).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

- Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4, Điều 5, Điều 24, Điều 48, Điều 49 Luật đất đai 1987;

Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều117, Điều 131, Điều 221, Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 02/2016; Án lệ số 04/2016; Án lệ số 55/2022 do HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao thông qua; Nghị quyết 02/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004;

Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng QSD đất vô hiệu đối với Đơn chuyển nhượng hoa màu ngày 26/8/1992 diện tích QSD đất 1.785m^2; Không chấp nhận đòi tài sản là QSD đất của nguyên đơn ông Lê Văn B với bị đơn ông Võ Ngọc C bà Trần Thị P1 đối với QSD đất diện tích đất 31.813,6m^2 tại số A đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất. Hủy giấy chứng nhận QSD đất số Y 851611 do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 đứng tên ông Võ Ngọc C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H1 về việc đòi tài sản QSD

đất nhờ đứng tên hộ và tài sản trên đất đối với ông Võ Ngọc C và bà Trần Thị Phi .

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Võ Ngọc C về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà P1.

Tuyên bố giao dịch nhờ đứng tên hộ QSD đất giữa ông Võ Ngọc H1 với ông Võ Ngọc C đối với QSD đất tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang) là giao dịch vô hiệu.

Cụ thể diện tích QSD đất 32.000m^2: Đo đạc thực tế theo Sơ đồ trích đo hiện trang đất tranh chấp số 73 ngày 03/8/2011 của VPĐKQSD đất huyện P tổng diện tích 35.409,7m^2, trừ diện tích đất làm đường N, chuyển nhượng cho bà V1 và phần ông C chuyển nhượng (Khu B diện tích 3.961,9m^2) còn lại QSD đất giao ông Võ Ngọc H1 là 12.890,5 m^2 + 13.089,8m^2 . Ông H1 có nghĩa vụ hoàn trả vợ chồng ông Võ Ngọc C bà P1 lợi tức giá trị QSD đất đứng tên hộ là 66.791.789.400 đồng (Sáu mươi sáu tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

Công nhận QSD đất, nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất tọa lạc tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang (Trừ tài sản trên đất của những người liên quan độc lập được công nhận) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông H1.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Mười V1 và ông Võ Ngọc C theo hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 3.656,4 m^2. Ông C và ông H1 có nghĩa vụ giao QSD đất và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà V1 theo quy định pháp luật.

3.2 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D1; bà Võ Thị Thu T2; ông Huỳnh Kim Q; ông Huỳnh Tấn Đ1; bà Huỳnh Lệ L1; ông Phạm Thanh L với ông Võ Ngọc C theo diện tích hợp đồng chuyển nhượng. Ông C có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho cho những người liên quan trên theo quy định pháp luật (Chi tiết cụ thể vị trí diện tích QSD chuyển nhượng của đương sự theo Sơ đồ trích đo hiện trang đất tranh chấp số 73 ngày 03/8/2011 của VPĐKQSD đất huyện P - kèm theo bản án).

3.3 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tân X. Buộc ông X tự di dời ông trình xây dựng trên đất (Nhà tiền chế làm Quán kinh doanh, xây rào trên diện tích đất) giao trả diện tích đất đang sử dụng theo thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông H1, diện tích 6.512 m^2 tại khu A và B Đường N (Theo BBXXTĐ tại chỗ ngày 12/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang), để ông H1 giao lại ông C. Do phần này ông C được chia để thực hiện hợp đồng với Những người liên quan trên.

Ông Võ Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tân X số tiền 70.296.000.000đ (Bảy mươi tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu đồng).

3.4 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc H2 về tranh chấp đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Ngọc C. Buộc vợ chồng ông Võ Ngọc C bà Trần Thị Phi T19 cho ông Vũ Ngọc H2 tiền cọc và phạt cọc là 05 (Năm) tỷ đồng.

3.5 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh H3 về tranh chấp HĐCN QSD đất với ông Võ Ngọc H1. Buộc ông Võ Ngọc H1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H3 số tiền 28.000.000.000đ (Hai mươi tám tỷ đồng).

3.6 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh H4.Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2010 giữa ông H4 và ông H1 vô hiệu. Buộc ông Võ Ngọc H1 hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Thanh H4 là 28.975.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

3.7 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B5 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2005 với ông Võ Ngọc H1.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên, thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn – ông **Lê Văn B** có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H1 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn – ông **Võ Ngọc H1** có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, không chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Mười V1, bà Võ Thị Thu T2, ông Huỳnh Kim Q, ông Huỳnh Tấn Đ1, bà Huỳnh Lệ L5, ông Phạm Thanh L, ông Nguyễn Tân X, ông Đỗ Thanh H4.

Ngày 18/9/2023, bị đơn – **ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1** có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B6, ông Võ Ngọc H1 về việc hủy GCN QSDĐ đứng tên ông C; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 về việc chia cho ông H1 diện tích đất 13.089,8m^2; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Vũ Ngọc H2, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2014 là vô

hiệu do giả tạo; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Mười V1.

Ngày 18/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông **Nguyễn Tân X** có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề ngHị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông X, công nhận diện tích đất 6.512m^2 và 06 căn nhà trên đất cho ông X.

Ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc B5** có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà B5, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/9/2005 giữa bà B5 và ông H1 là có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Minh H3** có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 vắng mặt.

Người kháng cáo – ông Lê Văn B có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông B cùng trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc H1 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng cáo – ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1 có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C, bà P1 cùng trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà P1; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc H1 về việc hủy GCN QSDĐ đứng tên ông C; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 về việc chia cho ông H1 diện tích đất 13.089,8m^2; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Vũ Ngọc H2, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2014 là vô hiệu do giả tạo; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Mười V1.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Tân X có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông X cùng trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông X, công nhận diện tích đất 6.512m^2

và 06 căn nhà trên đất cho ông X.

Người kháng cáo – ông Lê Minh H3 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H3; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H3. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3 thì yêu cầu tuyên buộc ông H1 phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường do hợp đồng vô hiệu số tiền 108.926.074.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh H4 có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H4 cùng trình bày:

Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ và đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần của ông H4.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5, bà Vũ Thị C1, bà Huỳnh Vũ Yên T6; ông Bùi Văn G và bà Đặng Thị Mười V1 có đại diện theo ủy quyền:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và không có trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc H1, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, 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:

+ Đối với kháng cáo của ông B, ông H1, ông C, bà P1, ông X, bà B5: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông B, ông H1, ông C, bà P1, ông X, bà B5 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đối với kháng cáo của ông H3: Các bên đều biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện hợp đồng nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Do đó tòa cấp sơ thẩm tuyên là chưa đúng, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông H3 sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên các hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc H1, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Người kháng cáo – ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do xem như đã từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, HĐXX đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3; Mặc dù Tòa án đã đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Võ Văn H7, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 tuy nhiên nội dung kháng cáo của ông H7, bà B5 có liên quan trực tiếp đến quyền lợi của ông B, ông C, bà P1, ông X, ông H3 và các đương sự khác trong vụ án, do đó HĐXX xem xét nội dung kháng cáo của ông H7, bà B5 để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để

[4.1] Đối với việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, bà Phù Ái B3

[4.1.1] Xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Phù Ái Bùi

Tại Đơn khởi kiện ngày 06/9/2008 ông Lê Văn B, bà Phù Ái Bùi khởi K2 đối với ông Võ Ngọc C yêu cầu Tòa án buộc ông C trả phần đất 23.215m^2 (BL 01). Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm"*. Xét thấy, ông Lê Văn B và bà Phù Ái Bùi C3 đứng tên trên đơn khởi kiện đối với ông Võ Ngọc C trong trường hợp này cần xác định bà Phù Ái B3 là nguyên đơn trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Phù Ái Bùi L6 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là xác định sai tư cách đương sự, có vi phạm thủ tục tố tụng.

[4.1.2] Về thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B

Ông B trình bày năm 1996 ông B quay lại P và biết việc ông C bao chiếm, sử dụng toàn bộ thửa đất. Từ năm 1996 đến năm 1998, ông B nhiều lần có đơn khiếu

nại việc ông C lấn, chiếm đất nhưng do ông B không có giấy tờ về nguồn gốc đất nên không được thụ lý giải quyết. Sự việc này được ông Nguyễn Văn T21 – Phó ban khu phố 4 xác nhận: năm 1998 khu phố có nhận đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai của ông B thưa ông C (BL 1588). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập lấy lời khai của ông Nguyễn Văn T21 để làm rõ có sự việc từ năm 1996 đến năm 1998 ông B nhiều lần khiếu nại ông C về việc lấn, chiếm đất hay không là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Ông B thừa nhận có ký Tờ tường trình đề ngày 19/12/2006 có nội dung vào năm 1992 có chuyển nhượng cho ông C hơn 17.000m^2 nhưng tiền thanh toán của ông Võ Ngọc H1 (BL 30); Ông B thừa nhận có xác nhận tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2008, của ông H1 kiện ông C nội dung năm 1992 ông B chuyển nhượng cho ông H1 32.000m^2, ông H1 nhờ ông C đứng tên giùm (BL 66). Tuy nhiên, ông B có trình bày lý do xác nhận là vì ông H1 hứa cho ông B 20% giá trị đất và vì lý do từ năm 1996 ông B đã đi khiếu nại nhưng không được thụ lý vì ông B không còn giữ giấy tờ gì nên khi ông H1 hứa cho 20% thì ông B đồng ý xác nhận. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông B và ông H1 để làm rõ có việc ông H1 hứa cho ông B 20% giá trị đất để từ đó ông B ký xác nhận cho ông H1 hay không là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[4.1.3] Tại Tờ khai trước bạ ngày 30/6/1993 do ông C lập, ông C khai diện tích nhận chuyển nhượng của ông B, bà B3 là 1.785m^2 (BL 1357); Tại Đơn đăng ký nhà ở, đất ở ngày 03/01/2003 ông C kê khai nguồn gốc đất do chuyển nhượng hoa màu của ông Lê Văn B ngày 12/5/1993 diện tích 18.000m^2 (BL 24); Tại Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 24/02/2004 ông C kê khai diện tích 17.820m^2, nguồn gốc: Sang nhượng của ông Lê Văn B vào ngày 12/5/1993 (BL 94); Tại Đơn xin xác minh nguồn gốc đất ngày 29/5/2007 ông C trình bày: "*Năm 1993, ông C có mua của ông B miếng vườn đào 17.850m^2 được UBND huyện P ký ngày 12/5/1993*" (BL 551); Tại Biên bản hòa giải do UBND thị trấn D lập ngày 20/3/2008 ông C trình bày: Phần đất ông C nhận chuyển nhượng của ông B là 17.820m^2 (BL 4). Như vậy, tại hồ sơ xin cấp GCN QSDĐ và lời khai trong quá trình giải quyết tranh chấp ông C đều khai nguồn gốc đất là do ông C nhận chuyển nhượng của ông B 17.820m^2 đất vào năm 1993. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông C không xuất trình được chứng cứ chứng minh vào năm 1993 ông B có chuyển nhượng cho ông C 17.820m^2. Đồng thời, ông C thừa nhận bà B3 (vợ ông B) chỉ chuyển nhượng đất cho ông C một lần duy nhất vào ngày 26/8/1992 theo Đơn xin sang nhượng hoa màu do ông C viết cho bà Bùi K3, chữ ký của ông B do ông C ký thay vì lúc này ông B đang bị tạm giam trong vụ án về tội "Phá rừng" (BL 90). Năm 2004, ông C kê khai nguồn gốc đất 17.820m^2 do nhận chuyển nhượng của ông B theo Hợp đồng ngày 12/5/1993 nhưng ông C không cung cấp được Hợp đồng sang nhượng ngày 12/4/1993 như ông C.

Do đó, trong trường hợp kết quả xác minh thể hiện từ năm 1996 đến năm 1998 ông B có khiếu nại ông C về việc lấn chiếm đất và có việc ông H1 hứa cho ông B 20% giá trị đất để từ đó ông B ký xác nhận cho ông H1 như lời ông B trình bày là đúng thì cần căn cứ xác nhận của Phó chủ tịch UBND thị trấn D – bà Hà Lệ D2 tại

Đơn xin sang nhượng hoa màu ngày 28/6/1992 xác nhận diện tích sang nhượng là 1.785m^2; Xác nhận của bà Hà Lệ D2 ngày 09/6/2008 nội dung: *"Tôi Hà Lệ D2, hiện đang công tác tại Liên đoàn L18 huyện. Thời gian 1993, tôi đang giữ chức vụ phú chủ tịch UBND thị trấn D. Tôi có xác nhận ông Lê Văn B trú ấp C thuộc xã C, xin sang nhượng phần đất có diện tích 1.785m^2 (vườn đào) lại cho ông Võ Ngọc C, trường trú khu phố D thị trấn D là đúng sự thật" (BL 193);* Bà Hà Lệ D2 trình bày tại Biên bản xác minh ngày 13/01/2009 Phòng Cảnh sát điều tra tội phạm – Công an tỉnh K: *"Bà Hà Lệ D2 cung cấp vào thời điểm năm 1993 tôi công tác tại UBND TT DĐ, chức vụ PCT. Ngày 16/01/2003 tôi có xác nhận cho anh B sang nhượng phần hoa màu và diện tích đất 1.785m^2 cho ông C; Về nguyên tắc khi anh Trần P4 lúc đó là cán bộ địa chính nhận đơn và xác minh thực tế mới trình tôi ký xác nhận" (BL198);* Xác nhận của ông Phạm Văn B7 ngày 16/12/2015: *"Ông Phạm Văn B7 xác nhận vào năm 1993 có giữ chức vụ chủ tịch UBND huyện xét duyệt đơn chuyển dụng hoa màu bán ông Lê Văn B ở xã cửa dương cho ông Võ Ngọc T22 vào ngày /5/1993 chỉ có một lần theo đơn UB thị trấn chuyển lên theo diện tích của thị trấn 1.785m^2" (BL 1587);* Tờ khai trước bạ, ông C ngày 30/6/1993 ông C khai diện tích nhận chuyển nhượng của ông B, bà B3 là 1.785m^2 (BL 1357) cần xác định bà Bùi C4 chuyển nhượng cho ông C một lần duy nhất vào ngày 26/8/1992 với diện tích đất là 1.785m^2, năm 2004 ông C kê khai nhận chuyển nhượng của ông B, bà B3 17.820m^2 đất là không đúng thực tế chuyển nhượng, UBND huyện P cấp GCN QSDĐ cho ông C 17.820m^2 đất là không đúng nguồn gốc.

[4.1.4] Ngoài ra, ông B trình bày vào năm 2009 ông B có tố cáo ông C ra Cơ quan công an huyện P (này là thành phố P), Cơ quan công an tỉnh K về việc ông C làm giả giấy tờ, chiếm đất của ông B và đã được cơ quan công an thụ lý giải quyết. Do đó, sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh tại Cơ quan Công an thành phố P, Cơ quan công an tỉnh K làm rõ năm 2009 ông B có tố cáo ông C hay không, cơ quan Công an huyện P (nay là thành phố P), Cơ quan công an tỉnh K có thụ lý, giải quyết đơn tố cáo của ông B hay không, kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông B, thu thập tài liệu, chứng cứ, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc liên quan đến việc cơ quan Công an giải quyết đơn tố cáo của ông B để làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4.2] Đối với việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông C

Tại Đơn xin phản tố ngày 09/08/2011 của ông Võ Ngọc C (BL 405) ông C đưa ra yêu cầu phản tố: *"Nay tôi yêu cầu tòa công nhận phần đất ngoài phần ông B yêu cầu theo bản về lập ngày 03/8/2011 diện tích là 35.409,7m². Trong đó có phần ông B xác định là mua của bà Năm L7 10.149m² và phần của ông B xác định đất của nhà nước 5.562m². Tổng cộng hai phần là 15.711m². Vì phần đất ngày trước đó nằm chung với phần đất ông B bán cho tôi mà hiện nay ông B đang tranh chấp với tôi. Ông B đã giao toàn bộ giấy tờ và tôi sử dụng liên tục 18 năm nay"* (BL 405).

Ngày 28/3/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 30/TB-TLVA thu lý yêu cầu phản tố của ông C có nội dung: "Ông C

có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 35.409,7m² ông C nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B và vợ là Phù Ái B3 vào năm 1992 (trong diện tích này ông B tranh chấp với ông C 24.795m² có 17.820m² đã được cấp giấy chứng nhận), trừ phần diện tích nhà nước giải tỏa mở đường Nguyễn Chí T14 còn lại 33.531m². Trong đó 17.820m² đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2007 và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận là 15.711m²" (BL 1537).

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông C không rút lại yêu cầu phản tố, đồng thời Biên bản phiên tòa sơ thẩm không có nội dung ghi nhận ông C rút lại yêu cầu phản tố. Nhưng tại phần nội dung vụ án của bản án sơ thẩm không ghi nhận yêu cầu phản tố của ông C, phần nhận định của bản án sơ thẩm không có nội dung nhận định về yêu cầu phản tố của ông C là có sơ sở chấp nhận hay không chấp nhận, căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, mà tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3] Đối với việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H1 đối với ông C về đòi QSDĐ đứng tên giùm

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 01/8/2023 có nội dung ông C trình bày "Tôi thừa nhận đứng tên giùm ông H1 diện tích đất tranh chấp, Tòa tối cao có quyết định nên dựa vào đó thống nhất cho kết thúc vụ án" (trang 41 Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 01/8/2023 – BL 1483); tại phần tranh luận ông C trình bày: "Chấp nhận theo khởi kiện của ông Võ Ngọc H1, thừa nhận đứng tên giùm ông H1 QSDĐ chuyển nhượng của ông B" (trang 64 Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 01/8/2023 – BL 1472); nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục làm rõ ông C thừa nhận đứng tên giùm ông H1 diện tích đất là bao nhiêu nhưng xác định ông C đứng tên giùm ông H1 tổng diện tích 35.409,7m^2 (trong đó cấp GCN QSDĐ 17.820 (đo thực tế theo sơ đồ 22.319,9m^2), trừ diện tích mở đường Nguyễn Chí T14 1.811,1m^2, đất chưa được cấp GCN 13.089,8m^2) là chưa đủ cơ sở.

Tại đơn kháng cáo và tại cấp phúc thẩm ông C kháng cáo cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông C không trình bày nội dung đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1. Ông C kháng cáo tiếp tục yêu cầu công nhận phần đất diện tích 13.089,8m^2 đất dưới bưng cho ông C do phần đất này có nguồn gốc do ông C khai khẩn, ông C có quá trình quản lý, sử dụng ổn định lâu dài, có thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Xét thấy, ông B là chủ đất cũ đang tranh chấp với ông C cũng thừa nhận trong diện tích đất tranh chấp thì có một phần diện tích trước đây là đất rừng chồi ông chưa sử dụng. Trong giấy sang nhượng giữa ông C và ông B không ghi diện tích đất và giới cận. Thực tế, đất tranh chấp mới được cấp giấy chứng nhận diện tích 17.820m². Ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng canh tác đất tranh chấp, ông C đề nghị ông là người khai khẩn thêm một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ diện tích đất chuyển nhượng từ ông B

cho ông C là bao nhiêu? Ông C có khai phá thêm đất rừng chồi ngoài phần đất ông B chuyển nhượng không? Vị trí đất ông C đã khai phá thêm? Nếu ông C có công sức khai phá và là người đang trực tiếp quản lý toàn bộ đất thì khi giải quyết phải xem xét quyền lợi cho vợ chồng ông C tương ứng với công sức đã khai phá và diện tích khai phá này phải được giao cho vợ chồng ông C sử dụng. Khi chưa làm rõ nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ đất tranh chấp cho ông H1 sử dụng là chưa đủ cơ sở.

[4.4] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Mười V1

[4.4.1] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

Ngày 15/4/2005, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị Phi L8 Giấy bán đất cho ông Nguyễn Quốc Đ2 phần đất tại đường N bề ngang 45m, dài hết đất, đụng sông, Có căn nhà cấp 4, số tờ 0, số thửa 4, GCN QSDĐ số 368 do UBND huyện P cấp 13/4/2004 với giá 2.500.000.000 đồng, đã nhận 1.750.000.000 đồng, còn lại 750.000.000 đồng đến 15/10/2005 thanh toán đủ. Ngày 28/12/2005 ông Dennis Hùng Hoa K4 (ông Võ Ngọc H1) xác nhận tại Giấy bán đất nội dung: đã nhận đủ 100% tiền ở Hoa Kỳ, ông H1 và ông C có trách nhiệm cung cấp hồ sơ làm thủ tục cho ông Đ2 (BL 1751).

Ngày 28/7/2006, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị Phi lập G3 ủy quyền cho ông Võ Ngọc H1 có nội dung: *"Nguyên vào năm 1993 tôi có đứng tên mua dùm cho ông Võ Ngọc H1 một khu vườn tổng diện tích 17.820m² toạ lạc tại khu phố E, Thị Trấn D. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: QSDĐ/368/D-UB-QSDD000768 do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện kí ngày 13 tháng 04 năm 2004. Ông H1 đã bán phần đất bên tay phải đường Nguyễn Chí T14, tính từ đường N chạy vào, cho ông Võ Ngọc C với DT = 3.903,1m² và đã nhận đủ tiền, số nhà đất còn lại bên tay trái tôi đã uỷ quyền toàn bộ nhà và đất cho Ông H1 vào ngày 24 tháng 09 năm 2004. Đến năm 2005 ông H1 bán 3.804,7m² đất cho bà Đặng Thị Mười V1, thường trú tại Thị Xã R (bà V1 đứng tên dùm cho ông Huỳnh T23) số tiền do Nhà Nước bồi thường đường Nguyễn Chí T14 và khu đất tái định cư khu phố 5 cộng với tiền bán đất cho bà Mười V1 đã nhận đủ. Phần nhà đất còn lại là của anh Võ Ngọc H1, nay ông H1 uỷ quyền ngược lại cho ông Võ Ngọc C để ông C kí uỷ quyền cho..... hoặc sang bán cho bất cứ ai mà anh H1 muốn theo đúng luật pháp Nhà Nước việt N6. Nay Tôi uỷ quyền phần đất còn lại cho anh Võ Ngọc H1 Đất số QSDĐ/368/D-UB-QDĐ 000768 quyền sử dụng đất"* (BL 696).

Ngày 08/9/2014, bà Nguyễn Thị Kim A1 lập Tờ cam kết có nội dung: Bà Kim A1 người thừa kế duy nhất của ông Nguyễn Quốc Đ2; Ông Đ2 đứng tên mua đất của ông C, bà P1 giùm cho ông Huỳnh Tạo T8, bà Đặng Thị Mười V1 (BL 1741).

Ngày 21/8/2023, bà Đặng Thị Mười V1 và ông Bùi Văn G (chồng bà V1) lập Giấy ủy quyền có nội dung: *"Nay chúng tôi ủy quyền cho ông: Huỳnh Tạo T8, Căn cước công dân số: 091063001949 nôi dụng sau: Ông: Huỳnh Tạo T8, sinh ngày: 15/02/1963, Căn cước công dân số: 091063001949 có chuyển tiền cho chúng tôi để nhờ chúng tôi trả tiền mua đất ở P, đồng thời có nhờ ông: Nguyễn Quốc Đ2, sinh*

năm: 1978 (đã chết ngày 24/02/2006) đứng tên giùm để nhận chuyển nhượng đất diện tích: 3.656,4 m² cùng nhà ở của vợ chồng ông Võ Ngọc C và vợ là Trần Thị P1 và cùng người anh tên Võ Ngọc H1 với giá: 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo giấy mua bán ngày 15/04/2005 có chữ ký của bên mua là ông Nguyễn Quốc Đ2 mua cho ông Huỳnh Tạo T8. Bên bán là vợ chồng ông C và xác nhận của ông H1 và đã nhận đủ tiền (có giấy mua bán đất kèm theo). Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T8 tiến hành sửa chữa nhà và quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Toàn bộ số tiền này là do ông: Huỳnh Tạo T8 trả. Nay 2 chúng tôi bàn giao toàn bộ tài sản trên bao gồm: Diện tích đất: 3.656,4 m² và nhà cấp 4, tọa lạc tại: N, khu phố A, phường D, TP P, tỉnh Kiên Giang lại cho ông Huỳnh Tạo T8 được đứng tên tài sản quyền sử dụng đất. Thời hạn ủy quyền đến khi làm xong công việc. Chúng tôi xin cam đoan nội dung trên là đúng sự thật, Chúng tôi làm giấy ủy quyền giao lại toàn bộ tài sản cho: Huỳnh Tạo T8 hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không khiếu lại hay tranh chấp về sau. Giấy mua bán đất ngày 15/04/2005" (BL 1637).

Ngày 22/4/2021, ông Huỳnh Tạo T8 (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Mười V1) có Đơn khởi kiện độc lập yêu cầu: *"buộc phía bị đơn là ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Võ Ngọc H1 phải trả lại cho tôi 3.565,4m² đất tại Khu Phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang và bồi thường căn nhà trên đất lại cho tôi. Buộc phía bị đơn phải tách thửa phần diện tích đất 3.565,4m² cho tôi theo quy định pháp luật"* (BL 688).

Ngày 20/5/2021, ông Huỳnh Tạo T8 (với tư cách cá nhân) có Đơn khởi kiện độc lập (bổ sung) có nội dung: *"Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bị đơn là ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Võ Ngọc H1 phải thực hiện đúng hợp đồng trả lại cho chúng tôi 3.656,4m² đất tại Khu Phố E, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang"* (BL 736).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định người đứng tên trên Giấy mua đất ngày 15/4/2005 là ông Nguyễn Quốc Đ2. Việc giải quyết yêu cầu độc lập của bà Mười V1 cần xem xét đến hiệu lực, quá trình kết và thực hiện Giấy mua đất ngày 15/4/2005 là có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Đ2. Ông Đ2 đã chết ngày 24/02/2006 (có người thừa kế là bà là bà Nguyễn Thị Kim A1), khi Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lần 2 và Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tòa án nhân dân tối cao xét xử phúc thẩm lần 2 đưa bà Nguyễn Thị Kim A1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết sơ thẩm lại vụ án (sơ thẩm lần 3) không tiếp tục đưa bà Nguyễn Thị Kim A1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Bà Mười V1 và ông G xác nhận ông Huỳnh Tạo T8 chuyển tiền nhờ bà Mười V1 trả tiền mua đất giùm, bà Mười V1 nhờ ông Đ2 đứng tên nhận chuyển nhượng đất giùm, tiền mua đất là tiền của ông Huỳnh Tạo T8, sau khi nhận chuyển nhượng

ông T8 sửa chữa, quản lý, sử dụng diện tích đất 3.656,4m^2. Như vậy, việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Huỳnh Tạo T8 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Tạo T8 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đưa thiếu người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Tạo T8 là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[4.4.2] Về căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Mười V1

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "Trong quá trình tố tụng ông H1 và ông C đã thống nhất thực hiện HĐCN QSDĐ với bà V1", phía ông H1 và ông C đều kháng cáo nội dung này, ông H1 kháng cáo cho rằng ông H1 không trình bày việc đồng ý thực hiện hợp đồng với bà V1 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng giữa ông C, bà P1 và bà V1 là vô hiệu; Đồng thời phía ông C, bà P1 cũng kháng cáo cho rằng ông C, bà P1 chưa bao giờ thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà V1 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng giữa ông C, bà P1 và bà V1 là vô hiệu, trong trường hợp công nhận hợp đồng thì yêu cầu buộc ông H1 phải chịu trách nhiệm vì ông H1 là người nhận tiền. Đối chiếu các biên bản phiên tòa sơ thẩm đều không thể hiện nội dung ông H1, ông C thống nhất thực hiện HĐCN QSDĐ với bà V1. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ người chuyển nhượng QSDĐ cho bà Mười V1 (đứng tên thay ông Tạo T8) là ông C, bà P1 hay ông H1, chưa làm rõ ai là người nhận tiền chuyển nhượng của bà V1, ai là người bàn giao đất cho bà V1 quản lý sử dụng, phía ông H1 hay phía ông C, bà P1 có trách nhiệm đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Mười V1 (đứng tên thay ông Tạo T8). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do ông H1, ông C cùng thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Mười V1 để từ đó chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mười V1 là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[4.5] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Vũ Ngọc H2

[4.5.1] Về yêu cầu giám định đoạn băng ghi âm

Ngày 07/11/2014, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1 và ông Vũ Ngọc H2 ký Thỏa thuận đặt cọc (v/v Chuyển nhượng QSDĐ) có nội dung ông H2 đặt cọc cho ông C, bà P1 số tiền 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 2.000m^2 (21m x 98m) tại đường N với đơn giá 3.000.000 đồng/m^2 với thời hạn đặt cọc là 365 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này (BL 04).

Ngày 07/11/2014, ông C, bà P1 ký nhận của ông H2 2.500.000.000 đồng tiền đặt cọc, có ông Vũ Xuân T16 ký tên làm chứng (BL 07).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà P1 trình bày hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2014 và Biên nhận tiền cọc là giả tạo để che giấu cho hợp đồng hứa thưởng giữa ông C, bà P1 và ông Vũ Xuân T16. Ông C, bà P1 cung cấp đoạn băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa các ông, bà Võ Ngọc C, Võ Thị Thùy D3, Vũ Văn T18, Vũ Văn H6, Vũ Xuân T16 và ông Vũ Ngọc H2 để chứng minh cho lời trình bày của mình. Phía ông H2 không thừa nhận lời trình của ông C, bà P1.

Ngày 15/12/2017, ông Võ Ngọc C có Đơn yêu cầu giám định chứng cứ có nội

dung*: "Yêu cầu giám định giọng nói trong đoạn ghi âm của những người có mặt trong đoạn ghi âm gồm: Võ Ngọc C, Võ Thị Thùy D3, Vũ Văn T18, Vũ Văn H6, Vũ Xuân T16 và ông Vũ Ngọc H2" (BL 160).*

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục giám định đoạn băng ghi âm theo yêu cầu của ông C, chưa xem xét nội dung đoạn băng ghi âm là chưa đủ cơ sở để giải quyết yêu cầu độc lập của ông H2.

[4.5.2] Về nội dung yêu cầu độc lập của ông Vũ Ngọc H2.

Sau khi thu thập đầy đủ chứng cứ, giải quyết yêu cầu giám định của ông C, nếu xác định giữa ông C, bà P1 có thỏa thuận đặt cọc và ông C, bà P1 có nhận tiền đặt cọc thì cần xem xét về thời hạn đặt cọc mà hai bên thỏa thuận là 365 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nghĩa là ngày 07/11/2015 đã hết thời hạn đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định nguyên nhân dẫn đến việc hết thời hạn đặt cọc nhưng không ký được hợp đồng chuyển nhượng, chưa đánh giá lỗi của các bên khiến cho hợp đồng đặt cọc không thể hiện được mà xác định ông C, bà P1 bị phạt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ. Trong trường hợp này cần áp dụng tinh thần Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết yêu cầu phạt cọc của ông Vũ Ngọc H2.

[4.6] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh H4

Ngày 15/5/2010, ông Võ Ngọc H1 và ông Đỗ Thanh H4 ký Thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho ông Hồ lô đất diện tích 5.000m^2 tại số A đường N với giá 5 tỷ đồng và diện tích 2.500m^2 tại số B đường N với giá 2,5 tỷ đồng; ông H1 cam kết sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý để được cấp GCN QSDĐ và chuyển nhượng cho ông H4 theo đúng trình tự thủ tục; Ông H4 cam kết thanh toán cho ông H1 70% giá trị hai lô đất trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận này, ngay khi ông H1 hoàn thành thủ tục sang tên cho ông H4 thì ông H4 sẽ thanh toán 30% giá trị còn lại. Bản này chỉ có chữ ký của ông H4, không có chữ ký của ông H1. Ông H4 ký xác nhận thêm nội dung "Giấy này không còn giá trị sau khi cơ quan cảnh sát điều tra xử lý xong vụ việc" (sau BL 413).

Ngày 15/8/2010, ông Võ Ngọc H1 và ông Đỗ Thanh H4 ký Thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ do ông H1, ông H4 ký tên, có cùng nội dung Thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/5/2010, được UBND phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang xác nhận chữ ký (BL 1657).

Từ ngày 22/12/2014 đến ngày 07/10/2015 ông H4 ký giấy mượn tiền của ông H1 nhiều với số tiền từ 5.000.000 đồng đến 55.000.000 đồng (BL 391-408).

Ngày 06/7/2016, ông H4 ký Biên nhận mượn thêm của ông H1 260.000.000 đồng (BL 392).

Ông H4 xuất trình Giấy mượn tiền và xác nhận lại nợ bán đất của ông Võ Ngọc

H1 đề ngày 06/7/2016 có nội dung: *"Tôi tên Võ Ngọc H1. Sinh năm 1956. CMND: 370684140. Tôi có mượn của ông Đỗ Thanh H4 số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu đồng) thời gian mượn là 6 tháng. Tôi đồng ý giao cho ông Đỗ Thanh H4 giữ giấy tờ xác nhận nguồn gốc đất của ông Lâm Quốc T24 và hợp đồng mua bán cũng như giấy tờ liên quan đến việc mua bán, ủy quyền giữa tôi và ông Lâm Quốc T24. Tôi cam kết sẽ thực hiện đúng thời gian 6 tháng sẽ hoàn trả đủ gốc và lãi nếu không thực hiện tôi đồng ý cho ông Đỗ Thanh H4 xử lý bán phần đất trên để thu hồi nợ và đã nhận 7 tỷ 500 triệu theo thỏa thuận ký ngày 15/8/2010 (tất cả các biên nhận trước đây sẽ không còn giá trị".* Ông Nguyễn Tân X ký xác nhận chứng kiến: *"Tôi Nguyễn Tân X có chứng kiến việc mượn tiền và xác nhận lại số tiền như trên"* (BL 422).

Tại cấp sơ thẩm ông H1 cho rằng Giấy mượn tiền và xác nhận lại nợ bán đất của ông Võ Ngọc H1 đề ngày 06/7/2016 không phải do ông H1 viết, không phải chữ ký của ông H1. Ngày 15/8/2023, ông H1 có đơn đề nghị trung cầu giám định chữ viết tại Giấy mượn tiền và xác nhận lại nợ bán đất đề ngày 06/7/2016 (BL 1659). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu giám định chữ viết của ông H1.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất làm rõ nội dung ông H4 ký xác nhận nội dung "Giấy này không còn giá trị sau khi cơ quan cảnh sát điều tra xử lý xong vụ việc" tại Thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/5/2010 để làm rõ giữa ông H1 và ông H4 có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ trên thực tế hay ông H1 chỉ ký giấy tờ để ông H4 đi làm việc với cơ quan cơ quan công an theo lời trình bày của H1 là chưa đủ cơ sở giải quyết yêu cầu độc lập của ông H4.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H1, chưa làm rõ nội dung xác nhận "Giấy này không còn giá trị sau khi cơ quan cảnh sát điều tra xử lý xong vụ việc" của ông H4, chưa làm rõ giữa ông H1 và ông H4 có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ trên thực tế hay không là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án, có vi phạm thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/8/2010 và Giấy mượn tiền và xác nhận nợ bán đất ngày 06/7/2016 để xác định ông H1 có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông H4, xác định ông H1 có nhận của ông H4 5 tỷ đồng tiền chuyển nhượng QSDĐ là chưa đủ căn cứ, từ đó tuyên buộc ông H1 phải trả cho ông H4 5 tỷ đồng tiền đã nhận và bồi thường cho ông H4 23.975.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Tại đơn kháng cáo và tại cấp phúc thẩm ông H1 trình bày ông H1 đã có đơn tố cáo ông H4 đến Cơ quan cảnh sát điều tra thành phố R, tỉnh Kiên Giang về hành vi ông H4 làm giả giấy xác nhận nợ và bán đất. Để vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để cần xác minh, thu thập chứng cứ tại Cơ quan cảnh sát điều tra thành phố R, tỉnh Kiên Giang về kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông H1.

[4.7] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc B5

Ngày 01/9/2005, ông Võ Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B5 ký Hợp đồng

v/v mua bán nhà, đất có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho bà B5 02 thửa đất tại đường N (mua của ông Lê Văn B do ông Võ Ngọc C đứng tên giùm) và thửa đất tại đường N (mua của ông Nguyễn Thành L9 do bà Trần Thị P1 đứng tên giùm) với giá 60 tỷ đồng thanh toán làm 03 đợt: Đợt 1 sau khi ký hợp đồng không quá 15 ngày thanh toán 40 tỷ đồng; đợt 2 không quá 3 tháng sau khi sang tên QSDĐ thanh toán 10 tỷ đồng và đợt 3 không quá 06 tháng sau khi thanh toán đợt 2 thanh toán 10 tỷ đồng còn lại, có ông Bùi Trung T25 ký tên chứng kiến (BL 1266).

Ngày 16/9/2005, ông Võ Ngọc H1 ký Biên nhận xác nhận của bà B5 số tiền 40 tỷ đồng của hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 01/9/2005, ông Bùi Trung T25 ký xác nhận "Tôi có chứng kiến việc giao nhận tiền" (BL 1265).

Ngày 13/01/2010, Công ty TNHH S1-DV Tư vấn ATICO (do bà Nguyễn Thị Ngọc B5) đại diện và ông Võ Ngọc H1 ký Hợp đồng số 001-2010/HĐMB v/v ký gửi bán nhà – đất có nội dung ông H1 ký gửi 02 thửa đất 23.000m^2 tại số A đường N và thửa đất 5.140m^2 tại số B đường N với giá 40 tỷ đồng cho Công ty TNHH S1-DV Tư vấn ATICO (BL 1310 -1311).

Ngày 28/02/2010, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 lập Biên nhận của ông H1 03 loại giấy tờ bản gốc: Đơn xin xác nhận (do bà Phạm Thị Kim T26 thẩm phán ký 18/01/2008; Giấy xác nhận của Trần Văn H8 ký ngày 20/4/1993; Tờ ủy quyền của bà Trần Thị Phi K5 ngày 20/01/1996 (BL 1313).

Trong hồ sơ vụ án có 03 bản hợp đồng v/v mua – bán nhà đất đề ngày 01/3/2010: có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho bà B5 02 thửa đất 23.000m^2 tại số A đường N và thửa đất 5.140m^2 tại số B đường N với giá 15 tỷ đồng, có sự chứng kiến của ông James Thái Đ3 và ông Nguyễn Khắc D4. Bản thứ nhất - BL 1280 và bản thứ hai - BL 1229: Gạch chéo nội dung và bà B5 ký xác nhận tại mặt sau của hợp đồng nội dung: "Hợp đồng đã ký ngày 01/3/2010 giữa hai bên đã được thanh lý. Không còn giá trị trước pháp luật"; Bản thứ ba – BL 1309 không có gạch chéo, không có nội dung bà B5 xác nhận tại mặt sau của hợp đồng.

Ngày 20/4/2022, CSĐT công an T32 lập Biên bản giao, nhận đồ vật, tài liệu, vật chứng của bà Hồ Thị Mộng T27 gồm những đồ vật, tài liệu: "01 (một) GCN QSDĐ số Y851611 đứng tên Võ Ngọc C; 01 (một) hợp đồng v/v mua bán nhà, đất ghi ngày 01/9/2005 có chữ ký, chữ viết, dấu tay của Dennis V3 và chữ ký, dấu vân tay của Nguyễn Thị Ngọc B5; 01 (một) Giấy biên nhận ghi ngày 16/9/2005 có chữ ký, chữ viết đứng tên Vo D; 01 (một) sơ đồ vị trí thửa đất của ông Võ Ngọc C xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất (bản photo)" (BL 1279).

Ngày 12/01/2023, ông Võ Văn H7 và bà Lê Thị N3 (vợ ông H7) ký hợp đồng ủy quyền số 516 và 517 cho ông Đoàn Thanh L4 do V5 chứng nhận.

Tại Đơn tường trình ngày 26/01/2023 của ông Võ Ngọc H1 (BL 1285) có nội dung: bà Nguyễn Thị Ngọc B5 cùng ông Lê Văn B8 (chồng của bà B5) lừa đối ông H1 ký Hợp đồng v/v mua bán nhà, đất ngày 01/9/2005 và ký Biên nhận tiền ngày 16/9/2005; ông Đoàn Thanh L4 ép buộc ông H1 và bà Nguyễn Thị N4 (vợ của ông

H1) phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông L4.

Tại đơn kháng cáo và tại cấp phúc thẩm bà B5 cho rằng vào năm 2022 bà B5 tố cáo ông H1 ra Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an T32, tại Cơ quan CSĐT ông H1 đã thừa nhận có ký hợp đồng và có nhận tiền của bà B5, bà B5 đã nộp bản chính hợp đồng chuyển nhượng và Giấy Biên nhận cho Cơ quan CSĐT – Công an T32 theo Biên bản giao, nhận đồ vật, tài liệu, vật chứng ngày 20/4/2022 nên bà B5 không còn bản chính để cung cấp cho Tòa án. Bà B5 yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ tại Cơ quan CSĐT – Công an T32.

Xét thấy, tại Hợp đồng v/v mua bán nhà, đất ngày 01/9/2005 và tại Biên nhận ngày 16/01/2005 có ông Bùi Trung T25 ký tên là người chứng kiến; tại hợp đồng v/v mua – bán nhà đất đề ngày 01/3/2010 có ông James Thái Đ3 và ông Nguyễn Khắc D4 ký tên là người chứng chứng kiến nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Bùi Trung T25, ông James Thái Đ3, ông Nguyễn Khắc D4 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, lấy lời khai của người làm chứng là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị N3 (vợ ông H1) ông Đoàn Thanh L4 (người được ông H1, bà N3 ký hợp đồng ủy quyền), ông Lê Văn B8 (chồng bà B5) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm rõ việc ký kết, thực hiện hợp đồng giữa ông H1 và bà B5 là đưa thiếu người tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ tại Cơ quan CSĐT – Công an Thành phố T33, chưa xác minh làm rõ Cơ quan CSĐT – Công an Thành phố T33 có giữ bản chính hợp đồng ngày 01/9/2005 và bản chính Biên nhận ngày 16/9/2005 theo Biên bản giao, nhận đồ vật, tài liệu, vật chứng ngày 20/4/2022 hay không, chưa thu thập Biên bản lấy lời khai của ông H1 tại Cơ quan CSĐT – Công an Thành phố T33 là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do bà B5 không xuất trình được bản chính hợp đồng ngày 01/9/2005 và bản chính Biên nhận ngày 16/9/2005 từ đó bác yêu cầu độc lập của bà B5 là chưa đủ căn cứ, chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[4.8] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Lê Minh H3

Ngày 12/11/2016, ông Võ Ngọc H1 và ông Lê Minh H3 lập Biên bản làm việc có nội dung ông H1 hứa chuyển nhượng cho ông H3 phần đất tại đường N, khu phố E, thị trấn D, diện tích: 20.820m^2 với giá 49 tỷ đồng. Cùng ngày 12/11/2016 ông H1 ký nhận của ông H3 6 tỷ đồng tại mặt sau của Biên bản làm việc (BL 299).

Ngày 12/11/2016, Văn phòng T34, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 1803/VB-TPL ghi nhận sự việc ông H3 giao cho ông H1 nhận số tiền 4.000.000.000 đồng, ông H1 nhận và kiểm tra đủ số tiền mà ông H3 giao (BL 300).

Ngày 08/4/2017, ông Võ Ngọc H1 và ông Lê Minh H3 lập Biên bản làm việc có nội dung:

"Bằng văn bản này, hai bên tiếp tục cùng thực hiện với những nội dung đã thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 12/11/2016 và được lập vi bằng số 1803/VB-TPL ngày 12/11/2016 có chi tiết như sau:

1/Do sơ xuất khâu đánh máy tại Biên bản làm việc ngày 12/11/2016, hai bên cùng thống nhất đính chính sai sót như sau:

Tại mục 4.1/ có nội dung sai: Bên A thanh toán số tiền chênh lệch cho bên B nhận là 02 lần bằng VNĐ. Nay điều chỉnh lại đúng như sau: Bên B thanh toán số tiền chênh lệch cho bên A nhận là 02 lần bằng VNĐ.

2/Bên B đồng ý giao tiếp cho bên A nhận số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Nội dung giao tiền là Bên B thanh toán tiếp cho bên A để thực hiện nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tại đường N, khu phố E, Thị Trấn D, Huyện P, Tỉnh Kiên Giang. Đồng thời bên A tạm giao cho bên B được quản lý phần diện tích đất chuyển nhượng. Việc giao nhận đất được hai bên thực hiện bằng biên bản giao nhận tại thời điểm bàn giao.

3/ Các nội dung khác của Biên bản làm việc ngày 12/11/2016 vẫn được hai bên thực hiện và không thay đổi" (BL 296).

Cùng ngày 08/4/2017, Văn phòng T34, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 625/VB-TPL ghi nhận sự việc ông H3 có giao cho ông H1 nhận số tiền 2.000.000.000 đồng, ông H1 nhận và kiểm tra đủ số tiền ông H3 giao (BL 297).

Ngày 30/11/2017, ông Võ Ngọc H1 lập Biên nhận tiền có nội dung ông H1 mượn của ông H3: 5.000.000.000 đồng; lý do: trang trải chi phí cho ông Đỗ Thanh H4 trong việc giao QSDĐ tại 19 Nguyễn Chí T14 cho ông H3 quản lý, sử dụng (BL 292).

Ngày 03/4/2018, ông Võ Ngọc H1 và ông Lê Minh H3 lập Biên bản làm việc có nội dung:

"Căn cứ "Biên bản làm việc" lập ngày 12/11/2016, Chúng tôi cùng lập biên bản này và cùng thống nhất thực hiện các nội dung sau:

1/Hai bên đồng ý cùng chấm dứt hủy bỏ không thực hiện mục 2 của "Biên bản làm việc" lập ngày 12/11/2016 về việc "Bên B hứa chuyển nhượng lại cho bên A phần đất khác tại đường C, Thị Trấn D, Huyện P, Tỉnh Kiên Giang có diện tích đất là: 2.276 m^2 (Hai ngàn hai trăm bảy mươi sáu mét vuông). Trong đó diện tích đất ở đô thị là: 150m^2, diện tích đất còn lại là đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất số: CH00976 do UBND Huyện P cấp ngày 10/01/2011 cho ông Lê Minh H3 (bên B)".

2/Bên A đồng ý điều chỉnh giảm giá trị thanh toán với số tiền từ 49.000.000.000 đồng (Bốn mươi chín tỷ đồng chẵn) xuống thành số tiền bên B phải thanh toán là: 43.000.000.000 đồng (Bốn mươi ba tỷ đồng chẵn) đối với phần đất bên A hứa chuyển nhượng cho bên B tại mục 1 của "Biên bản làm việc" lập ngày 12/11/2016.

3/Bên A xác nhận đã nhận của bên B giao với tổng số tiền thực nhận là: 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng chẵn) trước khi hai bên cùng ký biên bản này.

4/Bên B cùng xác nhận số tiền còn lại phải thanh toán cho bên A là

15.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Số tiền này được bên B thanh toán cho bên A cụ thể: Hai bên sẽ thỏa thuận thời điểm giao nhận số tiền này

5/Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí các loại (bao gồm có phần thuế bên A phải nộp theo luật định) đối với phần đất bên A hứa chuyển nhượng cho bên B theo "Biên bản làm việc" lập ngày 12/11/2016.

6/ Trường hợp bên A đổi ý không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất tại "Biên bản làm việc" lập ngày 12/11/2016 cho bên B thì bên A đồng ý hoàn trả lại cho bên B số tiền đã nhận là 28.000.000.000 đồng và đồng thời tự nguyện bồi thường trả thêm cho bên B số tiền gấp mười lần số tiền dã nhận là 280.000.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi tỷ đồng)" (BL 286).

Ngày 03/4/2018, Văn phòng T34, Thành phố Hồ Chí Minh lập Vi bằng số 410/VB-TPL ghi nhận nội dung: Ông H1 với ông H3 có lập biên bản ngày 03/4/2018 và tự giao nhận với nhau (BL 290).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"số tiền ông H3 giao ông H1 28.000.000.000đ cũng thuộc hình thức đặt cọc để thực hiện HĐCN QSD đất. Xét thấy hai bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất khi ông H1 chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp, nay ông H1 không thống nhất tiếp tục thực hiện thỏa thuận. Do vậy ông H1 phải trả ông H3 số tiền đã nhận 28.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả của người đại diện ông H3 trên số tiền ông H1 nhận, theo thỏa thuận ngày 03/4/2018 hai bên không thỏa thuận tính lãi mà bồi thường gấp 10 lần số tiền đã nhận. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự quy định về đặt cọc không quy định tính lãi nên không có căn cứ chấp nhận"* từ đó tuyên buộc ông H1 phải trả cho ông H3 28 tỷ đồng, không có nội dung tuyên hợp đồng giữa ông H1 và ông H3 là vô hiệu, không giải thích cho ông H3 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, giữa ông H1 và ông H3 có thỏa thuận về việc ông H1 hứa chuyển nhượng và ông H3 hứa nhận chuyển nhượng diện tích đất 20.820m^2 với giá 43 tỷ đồng, ông H3 đã thanh toán 28 tỷ đồng, còn lại 15 tỷ đồng. Hai bên có thỏa thuận nếu ông H1 đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng cho ông H3 thì ông H1 phải cho ông H1 số tiền đã nhận là 28 tỷ đồng và bồi thường thêm cho ông H3 gấp 10 lần số tiền đã nhận là 280 tỷ đồng. Như vậy, tranh chấp giữa ông H1 và ông H3 là tranh chấp hợp đồng hứa chuyển nhượng – hứa nhận chuyển nhượng QSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa ông H1 và ông H3 là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là xác định sai quan hệ tranh chấp là, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định pháp luật về đặt cọc để giải quyết tranh chấp giữa ông H1 và ông H3 là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật mà tại cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Tại đơn kháng cáo và tại cấp phúc thẩm, ông H3 kháng cáo yêu cầu trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3 thì yêu cầu tuyên buộc ông H1 phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường do hợp đồng vô hiệu số tiền 108.926.074.000 đồng. Tuy nhiên, yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông H3 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên HĐXX cấp phúc thẩm không có

thẩm quyền xem xét giải quyết. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông H1 phải trả cho ông H3 28 tỷ đồng mà không có nội dung tuyên hợp đồng giữa ông H1 và ông H3 là vô hiệu, không giải thích cho ông H3 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[4.9] Đối với việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tân X

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 376/2013/DSPT ngày 11/12/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao Tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử: "*Công nhận đất, nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng trên đất tọa lạc tại số A đường N, khu phố E, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Võ Ngọc H1*.

- Diện tích đất: Được thể hiện theo Sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 03-8-2011 của phòng Tài nguyên Môi trường huyện P và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-5-2012 do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập, phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế diện tích là 20.508,8m².

Diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.089,8m², tạm giao cho ông H1 được tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông H1 phải có nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

- Nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất: Được thể hiện theo Chứng thư định giá ngày 29-6-2012 của Công ty cổ phần B9. Toàn bộ tài sản nêu trên do ông Võ Ngọc H1 đang quản lý, sử dụng".

Ngày 10/8/2014, ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà có nội dung: Ông H1 chuyển nhượng cho ông X 4.000m^2 đất tại đường N với giá 6 tỷ đồng, ông X đã thanh toán tiền cho ông H1 làm nhiều đợt.

Ngày 19/3/2015, Cục thi hành án tỉnh Kiên Giang lập Biên bản giao bảo quản tài sản có nội dung: Giao cho ông Võ Ngọc H1 bảo quản tài sản kê biên gồm: QSDĐ tại 19 N, GCN đứng tên ông Võ Ngọc C (BL 1921).

Ngày 26/8/2015, ông H1 và ông X ký hợp đồng mua bán đất có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho ông X diện tích đất 1.000m^2 tại số A đường N với giá 2 tỷ đồng. Ông X đã thanh toán tiền cho ông H1 làm nhiều đợt.

Sau khi nhận bàn giao tài sản từ cơ quan thi hành án ông H1 đã bàn giao đất cho ông X quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở, nhà hàng kiên cố trên đất.

Ngày 10/01/2016, ông Võ Ngọc H1 và ông Nguyễn Tân X ký hợp đồng hứa chuyển nhượng có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho ông X lô đất diện tích 5.000m^2 với giá 10 tỷ đồng tại đường N đã thanh toán 9,7 tỷ đồng và bàn giao đất trên thực địa; và lô đất 1.512m^2 với giá 2.016.000.000 đồng, ông X đã thanh toán đủ cho ông H1 2.016.000.000 đồng và đã nhận bàn giao đất trên thực địa. Ông H1 xác

nhận đã nhận của ông X tổng cộng 11.716.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nếu ông H1 đổi ý không bán thì ông H1 phải trả lại cho ông X số tiền đã nhận và bồi thường gấp 5 lần số tiền đã nhận. Đây là hợp đồng hứa mua hứa bán cho nên về mặt nguyên tắc một trong hai bên có quyền từ chối mua hoặc từ chối bán và trách nhiệm của các bên sẽ giải quyết theo các thỏa thuận tại hợp đồng hứa mua hứa bán. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự đang tranh chấp QSDĐ, cần xác định diện tích đất tranh thuộc quyền sử dụng của ai, hiện nay chưa xác định được phần đất chuyển nhượng cho ông X thuộc quyền sử dụng của ông B, ông C hay ông H1. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án, sau khi thu thập đầy đủ chứng cứ nếu xác định được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H1 thì cần phải xem xét điều kiện tài chính của ông H1 có khả năng hoàn trả lại số tiền đã nhận và đền G4 5 lần số tiền đã nhận cho ông X hay không, đảm bảo bản án được thi hành. Trong trường hợp ông H1 không có điều kiện để hoàn trả lại số tiền đã nhận, tiền phạt gấp 5 lần, H1 không có nhu cầu sử dụng đất thì cần xem xét quyền lợi cho ông X vì ông X đã nhận đất, sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2015 đến nay là 10 năm, ông X có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất trên thực tế thì cần công nhận hợp đồng cho ông X.

[4.10] Đối với đơn yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc D5

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc D5 có Đơn yêu cầu giải quyết vụ việc dân sự đề ngày 29/3/2024 và xuất trình hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giá trị QSDĐ ngày 06/8/2009 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Ngọc H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc D5 có nội dung ông H1 chuyển nhượng cho ông C 800m^2 kích thước 20m x 40m, vị trí khu đất mặt tiền đường N, khu phố E, thị trấn D, P thuộc GCN QSDĐ số QDĐ/QSDĐ/368/P-UB do UBND huyện P cấp ngày 13/4/2004 với giá 400.000.000 đồng, thanh toán lần thứ nhất 200.000.000 đồng và thanh toán lần thứ hai 200.000.000 đồng còn lại tại thời điểm ký hợp đồng. Đồng thời, ông D5 cung cấp Biên nhận đề cùng ngày 06/8/2009 có nội dung ông H1 ký nhận 400.000.000 đồng tiền bán 800m^2 đất ở đường N, P, Kiên Giang cho ông Nguyễn Ngọc D5.

Tại Đơn yêu cầu giải quyết vụ việc dân sự đề ngày 29/3/2024 ông D5 trình bày ngày 02/10/2017 ông H1 đã giao diện tích đất khoảng 1.000m^2 cho ông D5 trông giữ đến thời điểm hiện tại, phần đất này Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho ông C để ông C giao lại cho con gái là bà Võ Thị Thu T28. Do đó, ông D5 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, giao phần đất 1.000m^2 ông D5 đang quản lý cho ông H1 để ông H1 giao lại cho ông D5 theo hợp đồng đã ký.

Xét thấy, ngày 06/8/2009 ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông D5 và theo ông D5 trình bày thì ông H1 đã bàn giao đất cho ông D5 quản lý, sử dụng. Do đó, việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc D5 nên cần đưa ông D5 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đây là tình tiết mới phát sinh phiên tòa

phúc thẩm mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, đồng thời để đảm bảo hai cấp xét xử nên cần hủy bản án sơ thẩm để xét xét lại vụ án một cách toàn diện, triệt để, đảm bảo đảm bảo vụ án được giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, hủy Bản án sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 05/9/2023của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6] Nhận định trên đây cũng là căn cứ để chấp nhận một phần quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 không phải chịu án phí dân sự phúc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử sụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3. Hủy bản án sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B, ông Võ Ngọc C, bà Trần Thị P1, ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, ông Võ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tân X, ông Lê Minh H3, bà Nguyễn Thị Ngọc B5 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0003317 ngày 18/9/2023 (ông X); biên lai số 0003267 ngày 13/10/2023 (ông H3) và biên lai số 0003266 ngày 13/10/2023 (bà B5) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Văn T29 - Phạm Thị Duyên **Vũ Đức T30**

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- TAND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (12)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6) - 23

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

Vũ Đức Toàn