| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 135/2025/DS-PT
Ngày: 27/02/2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy nội dung chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ái Đoan**

*Các Thẩm phán*: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Ông **Trần Văn Đạt**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà* **Hà Thúy Thảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 và ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 678/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy nội dung chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 743/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Anh **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: A N, phường B, quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay cư trú: 1416, Huỳnh Thị D, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chị **Phan Thị Thùy D1**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: B đường Đ phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị **Phan Thị Thùy D1**: Anh **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: A N, phường B, quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay cư trú: 1416, Huỳnh Thị D, huyện C, tỉnh Long An.

*Bị đơn:*

1. Anh **Trịnh Thái B1,** sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: A đường Q, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Ngô Thị Đ**, sinh năm 1929 (chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Đ:

- Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1954 (Vắng mặt).
- Chị **Ngô Thị H**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).
- Anh **Ngô Văn H1**, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- Chị **Ngô Thị H2**, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- Chị **Ngô Thị H3**, sinh năm 1988 (Vắng mặt).
- Chị **Ngô Ngọc H4**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng C2**.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Đoàn Thị Ngọc B2** – Trưởng văn phòng (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, Tiền Giang.

Người làm chứng:

**1.** Ông **Bùi Văn C,** sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Quốc Lộ A, khu phố A, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Người kháng cáo****: Nguyên đơn Nguyễn Thanh B*.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn Nguyễn Thanh B đồng thời là đại diện ủy quyền của chị Phan Thị Thùy D1 trình bày:***

Anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với anh Trịnh Thái B1 và bà Ngô Thị Đ, cụ thể:

Ngày 21/6/2018, vợ chồng anh có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Đ phần đất thửa 430 diện tích 929,3m$^2$ tờ bản đồ số 50, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng 15/10/2043 tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSD đất số CH03434 ngày 31/12/2014 của UBND huyện G cấp cho bà Ngô Thị Đ. Giá thỏa thuận là 223.032.000 đồng và đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 15/01/2019 hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phòng C3, nhưng vợ chồng anh để cho anh Trịnh Thái B1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vợ chồng anh có vay của anh B1 720 triệu, lãi suất 5%/tháng để thanh toán tiền mua đất của

nhiều người trong đó có bà Ngô Thị Đ và đóng tiền thuế lên thổ cư. Vợ chồng anh đã thanh toán cho bà Ngô Thị Đ số tiền 223.032.000 đồng gồm ngày 21/6/2018 đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 15/01/2019 trả 100.000.000 đồng và ngày 07/4/2019 trả 73.032.000 đồng, các lần giao tiền thì chị Ngô Thị H2 (cháu bà Đ) nhận. Bà Ngô Thị Đ mất năm 2019.

Sau đó, anh Trịnh Thái B1 có làm giấy bán lại cho anh các thửa đất anh đã mua với số tiền 1.152.000.000.000 đồng gồm tiền vốn và tiền lãi của 12 tháng với mức lãi suất 5%/tháng, nhưng vợ chồng anh không đồng ý nên không có ký tên.

Trước khi vay tiền (trước ngày 15/01/2019) thì vợ chồng anh không biết anh Trịnh Thái B1, nhưng qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn N nên vợ chồng anh vay tiền của anh B1. Sau khi vay được 01 tháng thì vợ chồng anh có thương lượng trả tiền cho anh B1 nhưng anh B1 không đồng ý mà yêu cầu anh trả 06 tháng tiền lãi của số tiền 720 triệu là 216.000.000 đồng, nhưng anh không đồng ý và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 19/3/2019 tranh chấp số tiền vay, lãi vay nhưng sau đó tháng 9/2019 rút đơn khởi kiện. Ngày 27/9/2019 vợ anh là Phan Thị Thùy D1 có qua thương lượng với ông B1 thì xảy ra xô xát nguyên nhân do ông B1 đòi tiền lãi 01 năm cộng tiền vốn là 1.152.000.000 đồng, công an phường T, quận B đã mời làm việc. Đến tháng 4 năm 2020, thì ông B1 đòi ông trả tiền gốc, lãi là 3 tỷ đồng nhưng ông không đồng ý.

Sau khi đặt cọc mua đất, thì ông có bỏ số tiền 28.000.000 đồng để đền bù tiền cho ông Nguyễn Văn T do ông T đang thuê đất của chị H2, anh S và 05 người khác để nuôi dê, tiền chuồng dê và cây so đũa trên đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì ghi giá chuyển nhượng trong 06 hợp đồng là 20.000.000 đồng; ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng 06 thửa đất tranh chấp từ tháng 6/2018 cho đến nay. Ông đã trồng một số cây ăn trái nhưng ông B1 cho người xuống nhổ bỏ vào tháng 8/2020 có báo công an xã T.

Nay anh yêu cầu:

- Hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Đ và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 430, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003434.CN.004, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 15/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh tiền G.

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003434.CN.004 đối với thửa đất số 430, tờ bản

đồ số 50, diện tích 929,3m² loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G.

***Bị đơn Trịnh Thái B1 đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Hữu T2 trình bày:***

Anh Trịnh Thái B1 giữ nguyên lời trình bày của anh Trịnh Thái B1 trong bản tự khai đề ngày 12/8/2020, cụ thể:

Năm 2019, anh có nhu cầu và tìm mua đất ở khu vực huyện G để đầu tư. Nắm bắt được thông tin về nhu cầu của anh B1, ông Nguyễn Thanh B gọi điện thoại và chào mời ông mua các thửa đất ở khu vực xã T, huyện G. Ông Nguyễn Thanh B chủ động liên hệ anh để chào mời anh mua các thửa đất là:

1/ Bà Ngô Thị H3, sinh năm 1988 chủ Quyền sử dụng đất thửa 635, tờ bản đồ 50; diện tích 431,9 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943285 số vào sổ cấp GCN CH03470 do UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 14/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1955 chủ Quyền sử dụng đất thửa 631, tờ bản đồ 50; diện tích 495,7 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP844033 số vào sổ cấp GCN CH00306 do UBND huyện G cấp ngày 01/6/2015 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 17/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3/ Bà Ngô Thị H2, sinh năm 1978 chủ Quyền sử dụng đất thửa 154, tờ bản đồ 50; diện tích 960,3 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP954620 số vào sổ cấp GCN CH04309 do UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4/ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1974 chủ Quyền sử dụng đất thửa 177, tờ bản đồ 50; diện tích 988,7 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943291 số vào sổ cấp GCN CH03446 do UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5/ Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1976 chủ Quyền sử dụng đất thửa 637, tờ bản đồ 50; diện tích 463,5 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943286 số vào sổ cấp GCN CH03461 do UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/11/2017, ngày 02/01/2018, ngày 17/8/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6/ Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1929 chủ Quyền sử dụng đất thửa 430, tờ bản đồ 50; diện tích 431,9 m²; loại đất trồng cây lâu năm, thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP943292

số vào sổ cấp GCN CH03434 do UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 có những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 10/01/2017, ngày 03/3/2017, ngày 02/01/2018. Địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Với 06 phần đất mà anh nhận chuyển nhượng, ông B chào giá với anh là 720.000.000 đồng. Anh B1 đồng ý mua. Và nói với ông B hẹn gặp tất cả các chủ đất ngày 15/01/2019 ra công chứng tại Văn phòng C2.

Ngày 15/01/2019, tất cả 06 người chủ của 06 thửa đất và anh cùng ông B đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên chỉ thực hiện được 03 hợp đồng giữa anh B1 và bà Ngô Thị Đ, ông Ngô Văn C1, Ngô Thị H2. Hồ sơ còn lại không đủ thành phần nên không công chứng được và hẹn lại ngày 28/01/2019 để thực hiện. Ngày 28/01/2019, công chứng được thêm 02 hợp đồng chuyển nhượng với Ngô Thị H3 và Ngô Thị H. Riêng hồ sơ của Ngô Văn H1 không có giấy chứng minh hợp lệ, phải làm lại giấy chứng minh nhân dân nên ngày công chứng là ngày 25/2/2019.

Tại phòng công chứng giao dịch hợp đồng đều có anh B1 và chủ đất, và ông B. Khi thực hiện ký tên công chứng xong. Anh B1 giao nhận đủ tiền cho bên bán. Số tiền cho từng hồ sơ là bao nhiêu thì anh không nhớ. Anh nhớ rằng tổng 06 Hợp đồng chuyển nhượng này anh phải trả là 720.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện công chứng xong, anh B1 đi đăng ký đất và đã được cấp chủ quyền toàn bộ 06 thửa đất.

Anh là người nhận chuyển nhượng và là người có chủ quyền đối với 06 thửa đất nêu trên. Nay ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1 tranh chấp anh hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1.

Lý do, ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1 hoàn toàn không có chủ quyền gì với các thửa đất nêu trên; cũng như không có quyền và lợi ích hợp pháp gì đối với các thửa đất.

Anh chỉ quen biết ông B là người môi giới bán đất cho anh, không có quan hệ vay tiền.

Anh và ông Nguyễn Thanh B không quen biết nhau từ trước nên không có việc anh lại đi cho một người không quen biết vay tiền.

Mặt khác, ông B không có chủ quyền đối với các thửa đất đất nêu trên.

Việc ông B cho rằng 06 Hợp đồng nêu trên là Hợp đồng giả cách là hoàn toàn không có cơ sở.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B và bà Phan Thị Thùy D1.

***Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị Đ là bà Nguyễn Thị M, chị Ngô Thị H, anh Ngô Văn H5, chị Ngô Thị H2, Ngô Thị H3 và Ngô Ngọc H4 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.***

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 có bản trình bày:***

Khi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 320/quyển số 01/TP/CC/HĐGD, Công chứng viên của Văn phòng C2 không ghi nhận có thỏa thuận khác giữa các bên giao dịch và việc giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

***Người làm chứng bà Trần Thị T1 trình bày:***

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn N (nay ông N đã chết) thì bà biết đến ông Nguyễn Thanh B và được biết ông B là người mua bán đất đai. Sau đó bà T1 lại giới thiệu ông Nguyễn Thanh B cho anh Trịnh Thái B1 vì anh B1 có nhu cầu mua đất đai.

Sau khi xem sổ hồng của những thửa đất mà anh B giới thiệu thì anh B1 biết anh B không phải là người đứng tên trên các sổ hồng đó, do vậy anh B1 yêu cầu gặp, mua bán và ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với chủ đất tại phòng công chứng và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thanh B thì được ông B đồng ý.

Toàn bộ 03 lần ký hợp đồng chuyển nhượng 06 thửa đất số 148, 131, 154, 153, 177, 178 tại phòng công chứng thì đều có ông Nguyễn Thanh B chứng kiến. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết thì anh B1 đã giao đủ số tiền mua bán đất như thỏa thuận cho các chủ đất.

Việc mua bán đất giữa anh B1 và các chủ đất là hợp pháp và đúng quy định của pháp luật.

***Người làm chứng ông Bùi Văn C, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.***

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014; Điều 116, Điều 167, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Đ và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 430, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003434.CN.004, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 15/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh tiền G.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng

đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003434.CN.004 đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 50, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/8/2023, nguyên đơn Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa cấp Phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DS-St ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh B có yêu cầu đo đạc thửa 430 và cho đối chất giữa các đương sự.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như chưa đối chất giữa các đương sự, chưa đo đạc đất tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy nội dung chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất" của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B:

Thửa đất số 430, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ. Ngày 25/3/2019 cập nhật trang tư chuyển nhượng cho anh Trịnh Thái B1.

Theo nguyên đơn là anh B và chị D1 trình bày: Từ ngày 21/6/2018 đến ngày 07/4/2019 anh, chị mua 6 thửa đất trong đó có thửa 430 của bà Ngô Thị Đ. Ngày 21/6/2018 anh B và chị D1 đặt cọc cho 6 thửa đất số tiền 150.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng/1000m$^2$, tổng giá trị 6 thửa đất là 1.024.656.000 đồng cho tổng diện tích 6 thửa đất là 4.269,4m$^2$. Ngày 15/01/2019 do anh B, chị D1 không có tiền thanh toán đợt 2 nên anh B và chị D1 có mượn của anh B1 số tiền 720.000.000 đồng để trả tiền mua đất. Ngày 07/4/2019 anh B, chị D1 đã trả cho các chủ đất số tiền còn lại là 156.656.000 đồng. Đối với thửa đất 430 của bà Đ thì anh B, chị D1 là người trực tiếp mua đất của bà Đ, anh B đã trả tiền cọc và trả tiền mua đất cho chị Ngô Thị H2 và bà Ngô Thị Đ tổng số tiền đã trả là 223.032.000 đồng, chứng cứ để anh B và chị D1 chứng minh đã trả tiền cho bà Đ là Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 (Bút lục số 13), biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 21/6/2018 (Bút lục 73), biên bản giao nhận tiền ngày 07/4/2019 (bút lục số 71), biên bản bàn giao đất ngày 07/4/2019 (Bút lục 72). Anh B và chị D1 thế chấp 6 thửa đất cho anh B1, anh B1 ký trực tiếp chuyển nhượng từ các chủ đất. Anh B1 sẽ làm hợp đồng vay tiền với anh B, chị D1 và sẽ không được cập nhật chỉnh lý biến động nhưng sau đó anh B1 không làm hợp đồng vay tiền với anh B, chị D1 mà lại cập nhật chỉnh lý biến động sang tên anh B1. Ngày 23/01/2019 anh B1 đưa anh B giấy đặt cọc để mua lại 6 thửa đất với giá 1.152.000.000 đồng nhưng anh B không đồng ý vì lãi quá cao. Anh B và chị D1 kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Đ và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 430, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003434.CN.004, thuộc tờ bản đồ

số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 15/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003434.CN.004 đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 50, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G.

Bị đơn anh Trịnh Thái B1 không thừa nhận toàn bộ lời trình bày của phía nguyên đơn. Anh B1 trình bày, anh B giới thiệu cho anh mua 6 thửa đất với giá 720.000.000 đồng, trong đó có thửa 430 của bà Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 430 giữa bà Đ và anh B1 lập ngày 15/01/2019 được Văn phòng C2, có anh B ký tên người làm chứng, anh đã trả đủ tiền cho bà Đ, bà Đ đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh để anh làm thủ tục và đã được cập nhật chỉnh lý biến động vào ngày 25/3/2019. Anh Bằng K đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B và chị D1, anh B không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

3. Nhận thấy, anh B và chị D1 cho rằng anh chị là người trực tiếp mua đất của bà Đ, chứng cứ anh B và chị D1 chứng minh là: Hợp đồng đặt cọc nhà và đất ngày 21/6/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thanh B (Bên A) với bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị Đ (Bên B). Nội dung hợp đồng, bên A chuyển nhượng cho bên B một thửa đất và nhà diện tích 929,3m$^2$, tờ bản đồ 50, thửa đất 178, GCNQSDĐ số BP 543292. Do UBND huyện G cấp, thửa đất tọa lạc tại xã T. Giá chuyển nhượng là 223.032.000. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 150.000.000 đồng ngày 15/01/2019. Bên A làm thủ tục chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã (phòng công chứng) bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 73.032.000 đồng. Đại diện bên A có ông B, bà D1 ký tên, đại diện bên B có bà Đ ký tên.

Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 nêu trên thể hiện thửa đất anh B, chị D1 nhận chuyển nhượng của bà Đ là thửa 178 chứ không phải thửa 430.

Đối với việc trả tiền chuyển nhượng đất thửa 430, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/5/2023 (Bút lục 147) anh B trình bày ngày 21/6/2018 đặt cọc

50.000.000 đồng, ngày 15/01/2019 trả 100.000.000 đồng và ngày 07/4/2019 trả 73.032.000 đồng cho bà Ngô Thị H2 (là cháu bà Đ) nhưng anh B1 không có chứng cứ gì để chứng minh từ ngày 21/6/22018 đến ngày công chứng hợp đồng 15/01/2019 anh B có trả tiền cho bà Đ hoặc chị H2. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B thừa nhận giấy đặt cọc ngày 21/6/2018 (Bút lục số 13) là do tài xế của anh B viết lại vào năm 2019, chữ ký và viết tên của bà Ngô Thị Đ do chị Ngô Thị H2 ký và viết tên thay chứ thực tế không có việc giao nhận tiền như trong hợp đồng đã ghi.

Đối với các chứng cứ Biên bản giao nhận tiền đặt cọc (bút lục số 73), biên bản giao nhận tiền ngày 07/4/2019 (bút lục 71), biên bản bàn giao đất ngày 07/4/2019 (bút lục số 72), tại phiên tòa phúc thẩm anh B trình bày do anh B làm và nhờ chị H2 ký lại vào tháng 4 năm 2019 chứ thực tế không có việc giao nhận tiền như trong các văn bản, như vậy cũng không có căn cứ xác định anh B có trả tiền cho chị H2 theo các văn bản này. Tại phiên tòa phúc thẩm anh B cũng thừa nhận đơn phản tố và bản tự khai có trong hồ sơ do anh B làm và nộp qua đường bưu điện cho chị H2. Từ những phân tích trên, không có căn cứ xác định anh B có trả tiền cho bà Đ hoặc chị H2.

Đối với bị đơn là chị Ngô Thị H2 tại các Biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 16/5/2023 (Bút lục 200, 201) trình bày: Chị không có quen biết anh Trịnh Thái B1, chỉ biết anh B1 là người đưa tiền tại Phòng công chứng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị có nhận một lần tiền cọc của anh B nhưng không nhớ số tiền, thời hạn hết 6 tháng sẽ sang bộ nhưng hết sáu tháng không thấy anh B qua bộ. Sau đó anh B kêu gia đình chị. ra Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh B1. Khi đó chồng chị là anh Lê Minh S có hỏi "bán đất cho mày sao để người khác đứng tên thì anh B1 trả lời "cứ nhận tiền đủ, phần còn lại của tôi". Ngày 07/4/2019 chị và gia đình chị không có nhận bất kỳ số tiền nào từ anh B vì đã giao sổ đỏ cho Trịnh Thái B1. Chị và gia đình có ký tên vào các giấy đơn phản tố, bản tự khai, các biên bản bàn giao đất, biên bản giao nhận tiền cọc, biên bản giao nhận tiền ngày 07/4/2019, đơn khiếu nại ngày 12/5/2020 là do anh B nhờ chị và gia đình bà ký nhưng không có xem nội dung. Như vậy, chị Ngô Thị H2 cũng không thừa nhận ngày 07/4/2019 có nhận tiền chuyển nhượng đất của anh B.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 430, giữa người chuyển nhượng là bà Ngô Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Thái B1 được Văn phòng C5 vào ngày 15/01/2019, có người làm chứng là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Thanh B ký xác nhận, là phù hợp với Điều 167 Luật đất đai, Điều 119 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật. Phía gia đình bị đơn cũng thừa nhận ngày 07/4/2019 anh B1 là người trả tiền chuyển

nhượng đất cho gia đình bị đơn, anh B1 là người thực hiện nghĩa vụ tài chính và được Văn P đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ1 cập nhật biến đồng vào ngày 25/3/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943292 cho anh B1 là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với việc anh B yêu cầu đo đạc thửa 430, xét thấy khi giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm anh B có đơn yêu cầu đo đạc nhưng sau đó đã rút lại yêu cầu này. Nhận thấy, đây là vụ án mà anh B yêu cầu xác định anh là người được quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên nhưng người chuyển nhượng là bà Đ với người nhận chuyển nhượng là anh B1 không có tranh chấp vì vậy việc đo đạc, thẩm định đối với thửa đất không làm thay đổi nội dung pháp luật quan hệ tranh chấp nên không cần thiết phải đo đạc, thẩm định. Đối với việc anh B yêu cầu đối chất giữa các đương sự, xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ đã thể hiện rõ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu này của anh B.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa sơ thẩm xử không chấp yêu cầu khởi kiện của anh B là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Anh B kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Anh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B.

- Giữ nguyên Bản án án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014; Điều 116, Điều 167, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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,

**X:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc hủy hợp đồng công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Đ và anh Trịnh Thái B1 đối với thửa đất số 430, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên anh Trịnh Thái B1 ngày 25/03/2019 theo hồ sơ số 003434.CN.004, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang kí ngày 15/01/2019 tại Văn phòng C2, huyện G, tỉnh tiền G.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc hủy cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 cho ông Trịnh Thái B1 theo hồ sơ số 003434.CN.004 đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 50, diện tích 929,3m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014 cho bà Ngô Thị Đ, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 về việc công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 943292, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03434 được UBND huyện G cấp ngày 31/12/2014, thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Thanh B và chị Phan Thị Thùy D1 liên đới chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017958 ngày 31/7/2020 và biên lai thu số 0028527 ngày 15/02/2023 của Chi cục thi hành án huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang nên anh B và chị D1 phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Thanh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0028932 ngày 23/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên xem như đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ái Đoan**