

**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: 82/2021/DS-PT

Ngày 11 – 3 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho.

**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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 Bùi Minh Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021 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 phúc thẩm thụ lý số: 512/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1334/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1936; địa chỉ: B12/358B Ấp 2, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2018 và ngày 13/4/2018): Ông Trần Đăng M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 91 NQ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

- Bị đơn: Ông Cao Hồng A, sinh năm 1975; địa chỉ: B12/358 Ấp 2, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A (theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2021): Ông Lê Thanh H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 47 Lầu 1, AB, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A: Ông Trần Kim H1 – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TNHH HT & A, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng Công chứng số 02, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 07/11/2018): Bà Phan Thị Mai Tr, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 94-96 NQ, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1977, ông Võ Bình V, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 13 đường 817A TQB, Phường 05, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

3. Bà Cao Thị H2, sinh năm 1969, (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Diễm Th, sinh năm 1991, (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Diễm Ch, sinh năm 1995, (vắng mặt).

Bà Th và bà Ch ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà H2 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/4/2018); cùng địa chỉ: B12/362 Ấp 2, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1972, (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Hồng V1, sinh năm 1966, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B12/358B Ấp 2, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Ung Thị S, sinh năm 1967, (vắng mặt).

9. Bà Cao Thị L, sinh năm 1994, (vắng mặt).

10. Ông Cao Hồng C, sinh năm 2000, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A13/11A Tổ 106 Ấp 2A, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, L, Nh, ông V1, ông C (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2018 và ngày 22/12/2018): Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 91 NQ, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

11. Bà Cao Thị Kim Ph, sinh năm 1977; địa chỉ: B7/213 ấp 2, PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

12. Ông Cao Hồng V2, sinh năm 1965; địa chỉ: B12/358A ấp 2 xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

13. Ông Võ Thành S1, sinh năm 1995; địa chỉ: B7/213 ấp 2, PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*.

14. Ông Cao Hồng V3, chết 2004;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông V3:

+ Bà Tiết Thu V4, sinh năm 1969, *(xin vắng mặt)*.

+ Bà Cao Thị Thanh T, sinh năm 1993, *(xin vắng mặt)*.

+ Trẻ Cao Hoài L1, sinh năm 2002 (người giám hộ bà Tiết Thu V4).

Cùng địa chỉ: A5/158, Tổ 5, ấp 1, xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Đặng Ngọc T1, chết.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

+ Bà Ngô Thị L2, *(vắng mặt)*.

+ Bà Phan Quý L3, *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: E14/327 ấp 5 xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Cao Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Hộ bà Lê Thị B được công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) có diện tích 614,9m² tọa lạc tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00990 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện BC cấp ngày 05/02/2007.

Nguồn gốc khu đất do cá nhân bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Ng theo Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2000 có xác nhận của UBND xã ĐP, huyện BC và Tờ khai lệ phí trước bạ lập ngày 22/01/2000 có xác nhận của Chi cục Thuế huyện BC. Do pháp luật quy định đất nông nghiệp chỉ được cấp cho hộ gia đình nên khi hoàn tất thủ tục tách sổ thì UBND huyện BC đã cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị B. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00990 ngày 05/02/2007 thì hộ khẩu gia đình bà Lê Thị B gồm có: bà Lê Thị B, bà Cao Thị Nh và ông Nguyễn Hồng V1.

Vào ngày 24/10/2007, tất cả các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Lê Thị B, bà Cao Thị Nh, ông Nguyễn Hồng V1 cùng thống nhất tặng cho ông Cao

Hồng C1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) có diện tích 614,9m² tọa lạc tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 038585/HĐTC lập ngày 24/10/2007 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, ông Cao Hồng C1 chưa kịp làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do sống ở vùng nông thôn không am hiểu pháp luật, đến năm 2012 thì ông C1 chết. Ông C1 có vợ là bà Ung Thị S cùng hai người con là Cao Thị L, sinh năm 1994 và Cao Hồng C, sinh năm 2000.

Vào ngày 31/10/2017, bà Lê Thị B được người con trai khác tên Cao Hồng Â đề nghị đi ký tên ủy quyền để ông Â làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất, do là dân sống ở nông thôn ít học, không am hiểu pháp luật và tin tưởng người trong gia đình nên bà Lê Thị B đã ký tên, sau này bà B mới biết đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8. Bà Lê Thị B khẳng định việc ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là bị lừa dối, không đúng với ý chí của bà Lê Thị B và bà B cũng không có nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng.

Bà Lê Thị B vẫn giữ nguyên ý chí tặng cho ông Cao Hồng C1 và không có bất kỳ sự thay đổi nào, không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng với ông Cao Hồng Â do trái pháp luật và lừa dối bà B. Trường hợp ông Cao Hồng C1 đã chết năm 2012 thì bà B đồng ý để cho vợ và các con của ông C1 là: Ung Thị S, Cao Thị L và Cao Hồng C được thừa kế theo pháp luật.

Vì lý do nêu trên, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Bà Lê Thị B yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8; huỷ kết quả phân cấp nhật sang tên cho ông Cao Hồng Â vì hợp đồng được giao kết trái pháp luật do trước đó đã được tặng cho ông Cao Hồng C1 có công chứng hợp pháp và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Â là do bị lừa dối, không đúng với ý chí đích thực của bà B, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế theo pháp luật của ông C1.

Bị đơn ông Cao Hồng Â trình bày:

Bà Lê Thị B và ông có mối quan hệ mẹ con ruột thịt với nhau. Bà B là người đứng tên hộ bà Lê Thị B trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 955318, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00990/7013907 do UBND huyện BC cấp ngày 05/02/2007 đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại

xã ĐP, huyện BC với diện tích 614,9m², đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này được phân chiết từ thửa 109, tài liệu bản đồ địa chính năm 2005 – tương ứng một phần thửa 348, tờ bản đồ số 14, tài liệu 02/CT-UB được tách từ Giấy chứng nhận 889/QSĐĐ do UBND huyện BC cấp ngày 02/8/2000.

Tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất số 515 nêu trên có được từ tiền lao động của bà B, ông A, em gái ông là Cao Thị Kim Ph. Ba người đã làm ăn, tích góp và mua lại từ bà Hồ Thị Ng vào năm 1989 và thống nhất để cho bà B đứng tên. Từ năm 1990, bà B, bà Nh, bà Ph và ông A chuyển đến sinh sống tại căn nhà địa chỉ số B12/358 Ấp II, xã ĐP, huyện BC thuộc mảnh đất trên. Sau này địa chỉ nhà thay đổi thành B12/358B Ấp II, xã ĐP, huyện BC.

Tháng 9/2017, bà B bệnh nặng và phải nằm viện, viện phí và các chi phí khác hơn 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nhưng ông A là người đã đứng ra chi trả các khoản này. Sau khi bà B khỏe lại thì có trao đổi và thống nhất với các con cháu trong nhà là sẽ bán lại mảnh đất trên cho ông A, tiền bán đất thì bà B sẽ dùng để dưỡng già, mặc dù không muốn nhưng vì ý nguyện của bà B cũng như các chị em, nên ông A đã đồng ý việc chuyển nhượng này.

Sau khi thỏa thuận xong, trước khi ra phòng công chứng, ông A đã đưa toàn bộ số tiền theo thỏa thuận cho bà B. Bà Ph là người đếm tiền giùm cho bà B, bà H2 và hai con của bà H2 là Diễm Th, Diễm Ch có biết về sự việc này.

Để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng pháp luật, ông và hộ gia đình bà B đã liên hệ Phòng công chứng Quận 8 để ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 010652, ngày 31/10/2017. Bên chuyển nhượng là các thành viên trong gia đình gồm: Cao Thị H2, Cao Thị Nh, Nguyễn Thị Diễm Th, Nguyễn Thị Diễm Ch, Lê Thị B và Bên nhận chuyển nhượng là Cao Hồng A về việc chuyển nhượng thửa đất số 515 tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 614,9m², đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 955318 được ông Nguyễn Đình M - Công chứng viên Văn phòng công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/10/2017.

Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ theo quy định pháp luật. Bà B có người làm chứng là ông Trương Mạnh H3 (1970), thời điểm giao kết hợp đồng bà B hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, những nội dung ký kết trong hợp đồng đã được công chứng viên trao đổi thông tin trước, sau đó đọc lại một lần nữa cho bà B nghe trước khi bà B điểm chỉ vào hợp đồng.

Do đó, việc bà Lê Thị B trình bày với nội dung cho rằng ông lừa dối bà B đến phòng công chứng “*để làm thủ tục gia hạn đối với quyền sử dụng đất*” là hoàn toàn sai sự thật và không có cơ sở.

Bên cạnh đó, sau khi hoàn tất mọi thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 18/12/2017 ông được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC cập nhật biến động thông tin chủ sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318.

Quá trình chuyển nhượng, cập nhật biến động thông tin chủ sở hữu của ông A đều hoàn toàn tuân thủ theo các quy định pháp luật. Ông đã thực hiện việc đóng đầy đủ các loại thuế, phí theo yêu cầu của Nhà nước vào ngày 15/12/2017 gồm các khoản như sau: Lệ phí trước bạ nhà đất: 600.000 VNĐ (sáu trăm nghìn đồng); Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản: 2.400.000 VNĐ (hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

Do đó, ông có đầy đủ quyền sử dụng đối với tài sản là thửa đất số 515 tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318 và cập nhật biến động ngày 18/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC về việc cập nhật chủ sử dụng đất là Cao Hồng A trên Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Do bà Lê Thị B là mẹ ruột của ông nên sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên ông vẫn để cho bà B sử dụng.

Vì hiện nay, bà Lê Thị B bị người khác xúi giục khởi kiện nên ông đề nghị Tòa án buộc bà B giao trả cho ông tài sản là thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318 và cập nhật biến động ngày 18/12/2017.

Bên cạnh đó, trong Đơn khởi kiện bà Lê Thị B đã trình bày về Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/12/2007 tại Văn phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh về việc tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 515 tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318 cho ông Cao Hồng C1 sinh năm 1966 là không đúng pháp luật.

Những người tặng cho trong hợp đồng này gồm bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và Cao Thị Nh, còn ông và bà Cao Thị Kim Ph là người cùng tạo lập, cùng sở hữu tài sản nêu trên lại hoàn toàn không hề hay biết gì về việc tặng cho này, cũng như không hề hay biết về sự tồn tại của Hợp đồng tặng cho này cho đến ngày ông được Tòa án mời lên làm việc vào ngày 16/04/2018.

Việc bà B tự ý tặng toàn bộ tài sản nêu trên cho ông Cao Hồng C1 là không đúng pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Ngày 28/9/2018, ông A nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà B giao cho ông tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 515 tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H 00990/7013907 do UBND huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và đã được cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho Cao Hồng A ngày 18/12/2017 theo hồ sơ số 006387.CN.001.

- Tuyên hủy đối với Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Văn phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh đối với tài sản là quyền sử dụng đất số 515 tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh lý do Hợp đồng tặng cho này được giao kết không đúng pháp luật về chủ thể Bên tặng cho quyền sử dụng đất là bà Lê Thị B và 02 thành viên hộ gia đình Nguyễn Hồng V1, Cao Thị Nh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Kim Ph trình bày: Thống nhất ý kiến với bị đơn ông Cao Hồng A.

2. Ông Nguyễn Đăng Q là đại diện theo ủy quyền của bà S, bà L, bà Nh, ông V1, ông C trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà Lê Thị B.

3. Văn phòng công chứng Quận 8 ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng G, ông Võ Bình V đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản tự khai trình bày:

Nguyên vào ngày 31/10/2017, bà Nguyễn Thị Diễm Ch có đến Văn phòng Công chứng Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng (Phần quyền) quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với quyền sử dụng đất (cấp cho hộ bà Lê Thị B) thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), tọa lạc tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Kèm theo yêu cầu công chứng, bà Nguyễn Thị Diễm Ch (đại diện bên nhận chuyển nhượng) đã xuất trình bản chính các giấy tờ, tài liệu có liên quan sau: Giấy chứng quyền sử dụng đất số: AG 955318, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00990/7013907 do UBND huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2007; Chứng minh nhân dân và hộ khẩu (Năm 2011) của bà Nguyễn Thị Diễm Ch, bà Nguyễn Thị Diễm Thuý và bà Cao Thị H2 (Bên chuyển nhượng); Chứng minh nhân dân và hộ khẩu (Năm 2016) của bà Cao Thị Nh (Bên chuyển nhượng); Căn cước công dân và hộ khẩu của bà Lê Thị B (Bên chuyển nhượng); Sổ hộ khẩu gia đình (Năm 1994) của hộ Lê Thị B; Chứng minh nhân dân và hộ khẩu ông Cao Hồng A (Bên nhận chuyển nhượng) và Chứng minh nhân dân ông Trương Mạnh H3 (Người làm chứng cho bà Lê Thị B);

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ bản chính các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến yêu cầu công chứng (như đã liệt kê ở trên), xác định yêu cầu công chứng và các giấy tờ, tài liệu do người yêu

cầu công chứng đúng và đủ theo quy định của pháp luật nên đã quyết định thực hiện việc chứng nhận hợp đồng ngay trong ngày. Công chứng viên thụ lý giải quyết hồ sơ đã phân công Thư ký thực hiện việc soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng (Phần quyền) quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất (cấp cho hộ bà Lê Thị B) tọa lạc tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), địa chỉ: xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên tham gia giao dịch đã có mặt đầy đủ, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên (có lấn tay điểm chỉ vào bản lưu).

Do vậy, Văn phòng Công chứng Quận 8 đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng (Phần quyền) quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất (cấp cho hộ bà Lê Thị B) tọa lạc tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), địa chỉ: xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đúng như quy định của pháp luật.

4. Phòng công chứng số 02 ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Phan Thị Mai Tr có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản tự khai trình bày:

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 038585 do Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/10/2007 giữa bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1, bà Cao Thị Nh và bên được tặng cho là ông Cao Hồng C1, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Hiện nay chưa thấy các bên thực hiện thủ tục hủy bỏ hợp đồng tặng cho này tại Phòng Công chứng số 2.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Ông Cao Hồng V2 trình bày: Ông có biết sự việc bà B bán đất cho ông Â, diễn biến sự việc như ông Â đã trình bày cho Tòa án là đúng. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông Â.

6. Ông Võ Thành S1, bà Tiết Thu V4, bà Cao Thị Thanh T cùng trình bày: Không có ý kiến gì đối với vụ kiện giữa bà B và ông Â.

7. Bà Ngô Thị L2, bà Phan Quý L3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, tuy nhiên tại Phiên tòa sơ thẩm bà Phan Quý L3 có mặt và trình bày là không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1334/2020/DS-ST ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 giữa bên chuyển nhượng là bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Nh, bà Nguyễn Thị Diễm Th, bà Nguyễn Thị Diễm Ch, bà Lê Thị B, chuyển nhượng cho ông Cao Hồng A.

Hủy kết quả phân cấp nhật sang tên cho ông Cao Hồng A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H 00990/7013907 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và đã được cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho Cao Hồng A ngày 18/12/2017 theo hồ sơ số 006387.CN.001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và bà Cao Thị Nh, bên nhận tặng cho là ông Cao Hồng C1.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Hồng A về việc buộc hộ bà Lê Thị B phải giao phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00990/7013907 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), bộ địa chính xã ĐP, diện tích 614,9m².

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 80/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018 có hiệu lực pháp luật ngay và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, không bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/9/2020, bị đơn ông Cao Hồng A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B; công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010652 ngày 31/10/2017; Công nhận giá trị pháp lý của phần cập nhật sang tên cho ông Cao Hồng A trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất cho ông A quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Cao Hồng A, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh H tham gia phiên tòa trình bày:

Ông Cao Hồng Â yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do, ông Â có vợ là bà Trương Thị V5 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà V5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V5 và các đương sự có liên quan.

Luật sư Trần Kim H1 trình bày bổ sung lý do ông Cao Hồng Â kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm còn bỏ sót nhân chứng ông Trương Mạnh H3 vì ông H3 là người làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó nguyên đơn bà Lê Thị B khởi kiện cho rằng bà B bị lừa dối khi ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Â. Thêm nữa, vụ án này giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản chất là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành thẩm định tại chỗ, xem có phát sinh tài sản trên đất hay không là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ không đầy đủ. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ việc ông Â có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu hay không. Bên bị đơn cho rằng đã thanh toán tiền, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đã kết luận không có việc giao nhận tiền là không có căn cứ.

Luật sư Trần Kim H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Cao Hồng Â trình bày:

Hộ bà Lê Thị B được công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) có diện tích 614,9m² tọa lạc tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00990 do UBND huyện BC cấp ngày 05/02/2007. Ông Cao Hồng Â cũng là một trong những thành viên trong hộ gia đình bà B. Trước khi tham gia tố tụng giải quyết vụ án này, ông Â không biết gì về Hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 515 được ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và bà Cao Thị Nh với bên nhận tặng cho là ông Cao Hồng C1. Ông Â ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này với các bà Lê Thị B, Cao Thị H2, Cao Thị Nh, Nguyễn Thị Diễm Th và Nguyễn Thị Diễm Ch là ký hợp đồng với đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình đã được Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra thực hiện việc công chứng tại thời điểm vào ngày 31/10/2017. Trong hộ gia đình cũng chỉ có một mình bà B khởi kiện yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn các thành viên khác trong hộ vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng này. Qua đó thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do bên chuyển nhượng không có đủ các thành viên trong hộ có chung quyền sử dụng đất đồng ý ký hợp đồng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, do các bên chưa giao nhận đất và bên bị đơn không chứng minh được việc đã thanh toán tiền cho nguyên đơn nên không có thiệt hại xảy ra là hoàn toàn không có căn cứ. Vì thực tế ông A đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà B theo đúng giá tiền mà các bên đã thống nhất thỏa thuận thông qua bà Cao Thị Kim Ph trực tiếp đếm nhận. Bà Lê Thị B không thừa nhận việc ông A đã trả tiền cho bà B, nhưng đã có bà Ph và Cao Thị H2 xác nhận, nên có đủ cơ sở kết luận ông A đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà B; trong trường hợp, bà B chưa nhận thì bà B có quyền kiện bà Ph. Việc bà B đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A là đủ để chứng minh việc bà B đã giao đất cho ông A, nhưng vì là đất trống, nằm trong khuôn viên gia đình nên ông A chưa sử dụng thì xảy ra tranh chấp, nên việc bà B quản lý đất chỉ là trên danh nghĩa còn thực tế hiện nay đất này là đất trống không ai sử dụng.

Hơn nữa, thực tế ông A phải bỏ thời gian làm việc để đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, đóng tiền phí công chứng, đóng lệ phí trước bạ, thuế thu thập cá nhân cho bà B. Trong khi đó, số tiền mà ông A đã trả và thanh toán thay cho bà B, cùng với số tiền ông A đóng các khoản phí và lệ phí nêu trên là tài sản chung của ông A và vợ là bà Trương Thị V5. Qua đó cũng thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu không có thiệt hại xảy ra là không phù hợp với thực tế. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trương Thị V5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà V5, ông A và các đương sự có liên quan.

Thêm nữa, Tòa sơ thẩm tuyên trả đất lại cho hộ gia đình nhưng quá trình giải quyết không xác định đất có thay đổi gì về tài sản trên đất hay không là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ những phân tích nêu trên, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Cao Hồng A đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông A, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đăng M tham gia phiên tòa trình bày tranh luận:

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện chỉ có cá nhân ông Cao Hồng A là người đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 với bên chuyển nhượng là bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Nh, bà Nguyễn Thị Diễm Th, bà Nguyễn Thị Diễm Ch, bà Lê Thị B. Mặt khác, bên chuyển nhượng cũng chưa giao đất cho ông A và ông A cũng không chứng minh được việc đã thanh toán tiền cho bà B nên không có thiệt hại xảy ra. Đối với thiệt hại xảy ra, trong đó có các khoản tiền ông A đã chi phí do việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất không đúng luật định thì Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định là sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu. Vì vậy, không cần thiết phải đưa vợ ông A là bà Trương Thị V5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông A và bà Vân cũng không có yêu cầu Tòa án đưa bà Vân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên yêu cầu hủy án vì lý do này của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án là có căn cứ theo pháp luật. Toàn bộ ý kiến, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Cao Hồng A trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải tỏa phong tỏa số tiền bà B đã thực hiện biện pháp bảo đảm để nguyên đơn nhận lại số tiền ký quỹ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Cao Hồng A: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ của vụ án thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án này là có căn cứ theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Cao Hồng A kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới đủ cơ sở để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Hồng Ân nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2, ông Võ Thành S1, bà Tiết Thu V4 và bà Cao Thị Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt; Văn phòng công chứng Quận 8, bà Cao Thị Kim Ph, bà Ngô Thị L2 và bà Phan Quý L3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại các khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng, như sau:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây được UBND huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00990 ngày 05/2/2007 cho hộ gia đình bà Lê Thị B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 889 ngày 02/8/2000 với diện tích 7.985m² có số thửa 27, 62, 348. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 889 ngày 02/8/2000 được đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 889/QSDĐ/ĐP ngày 16/6/1995.

[2.2] Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BC thể hiện tại Quyết định cấp đất số 181/QĐ-UB ngày 16/6/1995 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 296 hộ tại xã ĐP huyện BC kèm theo tờ trình danh sách cấp cho hộ bà B các thửa đất số 27, 62, 348 với diện tích 7.985m². Theo Sổ hộ khẩu năm 1994, lúc này nhân khẩu trong hộ bà B gồm có: bà Lê Thị B, Cao Hồng V3, Cao Hồng V2, Cao Hồng C1, Cao Thu H2 (Tức là Cao Thị H2), Cao Thị Nh, Cao Hồng Ân, Cao Thị Kim Ph, Đặng Ngọc T1, Nguyễn Thị Diễm Th, Nguyễn Thị Diễm Ch và Võ Thành S1. Qua đó xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Ân có tên trong hộ khẩu nên có quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà B trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ.

[2.3] Do quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình bà B gồm có: bà Lê Thị B, Cao Hồng V3, Cao Hồng V2, Cao Hồng C1, Cao Thu H2 (tức là Cao Thị H2), Cao Thị Nh, Cao Hồng Ân, Cao Thị Kim Ph, Đặng Ngọc T1, Nguyễn Thị Diễm Th, Nguyễn Thị Diễm Ch và Võ Thành S1. Nên Tòa án cấp sơ thẩm

đã nhận định, đối với Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và bà Cao Thị Nh tặng cho phần đất nói trên cho ông Cao Hồng C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 giữa bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Nh, bà Nguyễn Thị Diễm Th, bà Nguyễn Thị Diễm Ch và bà Lê Thị B chuyển nhượng cho ông Cao Hồng A, xét thấy bên tặng cho và bên chuyển nhượng của cả 2 hợp đồng này đều không đầy đủ các thành viên trong hộ có chung quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ Quyết định cấp đất số 181/QĐ-UB ngày 16/6/1995 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 296 hộ tại xã ĐP, huyện BC, do đó các hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều vô hiệu theo quy định tại Điều 123, khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 128, khoản 2 Điều 217 Bộ luật Dân sự 2005, là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc đã ký các hợp đồng vô hiệu nêu trên, nhưng các bên chưa giao nhận đất và bên bị đơn không chứng minh được việc đã thanh toán tiền cho nguyên đơn nên không có thiệt hại xảy ra, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Đối với thiệt hại của ông A, trong đó có các khoản tiền ông A đã chi phí cho việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất không đúng luật định sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

[2.5] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông Cao Hồng A, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và bà Cao Thị Nh với bên nhận tặng cho là ông Cao Hồng C1; đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị B, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 giữa bên chuyển nhượng là bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Nh, bà Nguyễn Thị Diễm Th, bà Nguyễn Thị Diễm Ch và bà Lê Thị B chuyển nhượng cho ông Cao Hồng A; theo đó, hủy kết quả phân cấp nhật sang tên cho ông Cao Hồng A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H 00990/7013907 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và đã được cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho ông Cao Hồng A ngày 18/12/2017 theo hồ sơ số 006387.CN.001; không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Hồng A về việc buộc hộ bà Lê Thị B phải giao phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00990/7013907 thuộc thửa đất số

515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), bộ địa chính xã ĐP, diện tích 614,9m², là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.6] Xét ý kiến, quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Hồng Ân và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ân trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trương Thị V5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vân và các đương sự có liên quan, là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, kháng cáo của bị đơn ông Cao Hồng Ân là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Ân; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Cao Hồng Ân trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ân, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 80/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 và Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh là các hợp đồng vô hiệu, nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*”, cụ thể là cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005) tại xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H00990/7013907 do UBND huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện BC cấp nhật biến động thông tin chủ sở hữu là ông Cao Hồng Ân ngày 18/12/2017 là không còn cần thiết. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bà B tại phiên tòa phúc thẩm, hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 80/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị B được quyền nhận lại số tiền bảo đảm 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) do bà B đã gửi vào tài khoản phong tỏa số: 115002654248 tại Ngân hàng Công thương Việt Nam; địa chỉ:

79A Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 79/2018/QĐ-TA ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Hiện nay, ông Cao Hồng Ân đang chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H 00990/7013907 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và đã được cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho Cao Hồng Ân ngày 18/12/2017. Tuy nhiên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 và Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh là các hợp đồng Tòa án tuyên vô hiệu, nên thuộc trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo hướng dẫn tại mục 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Người kháng cáo ông Cao Hồng Ân phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Hồng Ân; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1334/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 212 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 128 và khoản 2 Điều 217 Bộ luật Dân sự 2005;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị B:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 010652 lập ngày 31/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 8 giữa bên chuyển nhượng là bà Cao Thị H2, bà Cao Thị Nh, bà Nguyễn Thị Diễm Th, bà Nguyễn Thị Diễm Ch, bà Lê Thị B, chuyển nhượng cho ông Cao Hồng A.

Hủy kết quả phân cấp nhật sang tên cho ông Cao Hồng A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955318, vào sổ số H 00990/7013907 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 05/02/2007 và đã được cập nhật biến động chủ sử dụng đất cho Cao Hồng A ngày 18/12/2017 theo hồ sơ số 006387.CN.001.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông Cao Hồng A:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 038585 ký ngày 24/10/2007 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hồng V1 và bà Cao Thị Nh bên nhận tặng cho là ông Cao Hồng C1.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Hồng A về việc buộc hộ bà Lê Thị B phải giao phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00990/7013907 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 57-(BĐĐC/2005), bộ địa chính xã ĐP, diện tích 614,9m².

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 44007 ngày 19/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; hoàn lại cho bà B 2.700.000 (hai triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Ông Cao Hồng A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 49961 ngày 18/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 80/2018/QĐ-BPKCTT ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị B được nhận lại số tiền bảo đảm 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) do bà B đã gửi vào tài khoản phong tỏa số: 115002654248 tại Ngân hàng Công thương Việt Nam; địa chỉ: 79A HN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 79/2018/QĐ-TA ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

3- Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo hướng dẫn tại mục 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

4- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Cao Hồng Ân phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do Dương Hoàng V6 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0092556 ngày 14/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông Ân đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 11 tháng 3 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, NTHN (29b).

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

Đỗ Đình Thanh