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

Bản án số: 672/2024/DS-PT
Ngày: 29/7/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên
Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 436/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2974/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 9148/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 10909/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1976.
Địa chỉ: ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ: A chung cư B A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Tống Thị Bạch Y, sinh năm 1962 (vắng mặt).
Địa chỉ: 9 Cách mạng T, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1945 (đã chết ngày 05/3/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc H:

- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1950 (xin vắng mặt);

- Bà Trần Thị Nguyệt H1, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

- Ông Trần Ngọc H2, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 50/3/6 P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: 50/3/6 P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Vũ Thị Ngọc D, sinh năm 1966.
Địa chỉ: F Cách mạng T, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

2.4. Ông Phạm Khắc L, sinh năm 1978.
Địa chỉ: A Đường số B, tổ G, ấp A, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

2.5. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Ông Bùi Đức H3, sinh năm 1986.
Địa chỉ: H khu phố A, T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị Tường V1, sinh năm 1979 (có mặt phiên tòa ngày 24/7/2024, xin vắng mặt phiên tòa ngày 29/7/2027).
Địa chỉ: 1 ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Hoàng Gia Đ (vắng mặt).
Địa chỉ: 4 Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1957 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: F Cách mạng T, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).
Địa chỉ: 2 H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Dương T1, sinh năm 1972 (vắng mặt).
Địa chỉ: D Đường T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Lê N1, sinh năm 1974.
Địa chỉ: 12.09 chung cư V, TA15, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị Tường V1, sinh năm 1979 (có mặt phiên tòa ngày 24/7/2024, xin vắng mặt phiên tòa ngày 29/7/2027).

3.7. Bà Võ Thị Tường V1, sinh năm 1979 (có mặt phiên tòa ngày 24/7/2024, xin vắng mặt phiên tòa ngày 29/7/2027).
Địa chỉ: 1 ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Vũ Hồng P, sinh năm 1963 (vắng mặt).
Địa chỉ: C Đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Lê Văn S, sinh năm 1966 (vắng mặt).
3.10. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1969 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: F Tỉnh lộ 15, ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S và ông T2: Ông Nguyễn T, sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ: A chung cư B A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Công Ty Cổ phần Đ1 (vắng mặt).
Địa chỉ: C đường D, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Lê Hoài N2, sinh năm 1991 (vắng mặt).
3.13. Ông Nguyễn Thành Ý U, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Tống Thị Bạch Y, sinh năm 1962 (Vắng mặt).
Địa chỉ: 9 Cách mạng T, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Trần Ngọc K (vắng mặt).
Địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Nguyễn Văn D1 (vắng mặt).
Địa chỉ: E Đường D, tổ D, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn N – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tống Thị Bạch Y cùng thống nhất trình bày:

Thửa đất số 104 có diện tích 1390m^2 thuộc tờ bản đồ số 15, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Thửa đất số 104) do ba mẹ của nguyên đơn sử dụng từ trước 1975 cho đến nay. Năm 1995, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00519/QSDĐ ngày 25/02/1995 cho vợ chồng bà Phạm Thị V, ông Trần Ngọc H. Sau khi biết sự việc

này, mẹ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P1 đã khiếu nại nhiều năm liền. Đến năm 2013, bà P1 chết. Sau đó, gia đình nguyên đơn thống nhất thương lượng với vợ chồng bà V, nhận chuyển nhượng lại Thửa đất số 104 với giá số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), đã đưa trước cho ông H, bà V 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và để cho nguyên đơn đứng đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, bà V. Đến ngày thanh toán tiếp theo, do chưa lo đủ tiền được nên mới nhờ ông Hoàng Gia Đ môi giới cho vay tiền của bà Vũ Thị Ngọc D. Để vay được tiền, bà D nói phải yêu cầu bà V, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D thì cho vay 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) với lãi suất 5%/tháng và hứa với anh em nguyên đơn khi nào trả đủ 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) sẽ trả lại giấy tờ đất cho anh em nguyên đơn.

Ngày 18/7/2014, bà Phạm Thị V, ông Trần Ngọc H ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Vũ Thị Ngọc D theo hợp đồng chuyển nhượng số 0266615 ngày 18/7/2014 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà D đã cập nhật sang tên. Hiện nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán cho bà V số tiền lần 3 là 420.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà V, ông H là hợp đồng giả cách, nhằm che dấu hợp đồng vay mượn tiền giữa nguyên đơn và bà D. Vì thế hợp đồng đã bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trong quá trình đóng lãi suất, bà D giảm xuống 3%/tháng. Đóng thêm thời gian nữa nguyên đơn kẹt tiền chưa kịp đóng thì bà D không thông báo gì mà tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc C và ông Phạm Khắc L theo hợp đồng chuyển nhượng số 02162 ngày 15/10/2015 tại văn phòng C4 (thực tế ông C và ông L là trong nhóm cùng cho vay với bà D).

Ngày 21/3/2017, ông C và ông L lại tiếp tục sang nhượng Thửa đất số 104 cho ông Bùi Đức H3 theo hợp đồng số 008371 ngày 21/3/2017 tại Văn phòng C4. Thực tế, ông H3 là người đứng tên giùm ông C, ông L.

Ngày 15/12/2020, ông Bùi Đức H3 chuyển nhượng Thửa đất số 104 cho ông Lê N1 theo hợp đồng số công chứng số 032362 tại Văn phòng C5. Hợp đồng này được giao kết trong quá trình Tòa án đang thụ lý vụ kiện.

Từ những trình bày nêu trên, cho thấy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là bị vô hiệu vì vi phạm các quy định của pháp luật. Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

Thứ nhất: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị V; ông Trần Ngọc H thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Vũ Thị Ngọc D theo hợp đồng chuyển nhượng số: 0266615 ngày 18/07/2014 tại VPCC số 4, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và giải quyết theo hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Thứ hai: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 021623 ngày 15/10/2015, tại văn phòng C4 giữa bà Vũ Thị Ngọc D, Trần Văn H4 và ông

Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Thứ ba: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008371 ngày 21/3/2017 tại VPCC Củ Chi giữa ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L cho ông Bùi Đức H3 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Thứ tư: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Đức H3 chuyển nhượng cho ông Lê Nhung s: 032362 ngày 15/12/2020 tại VPCC Dương Thái H5 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Thứ năm: Công nhận giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 giữa bà Phạm Thị V, ông Trần Ngọc H với ông Lê Văn N đối với thửa đất tọa lạc tại Thửa đất số 104 theo Giấy CNQSD đất số: 00519/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 25/02/1995.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày việc mua bán giữa bà V và bà D là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông N và ông Hoàng Gia Đ, tuy nhiên việc vay mượn không có hợp đồng vay hay bất kỳ giấy tờ nào khác và cũng không có giấy đóng lãi cho ông Đ nhưng trên thực tế là có đóng lãi cho ông Đ đầy đủ và chỉ lưu lại hai phiếu đóng tiền vào ngày 12/7/2018 và biên lai đóng tiền ngày 21/6/2018. Nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để chờ kết quả xác minh của cơ quan công an Thành phố H về việc bà Tống Thị Bạch Y gởi đơn tố cáo ông Hoàng Gia Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và ông L, ông C và ông H3 với ông Lê N1 và yêu cầu gia đình ông Lê Văn N là người chiếm giữ đất bất hợp pháp phải trả lại cho người chủ dụng đất hợp pháp là ông Lê Nhung . Trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng giữa ông H3 và ông Lê N1 là vô hiệu yêu cầu gia đình ông N phải trả lại đất cho ông H3 thì nguyên đơn không đồng ý vì yêu cầu phản tố của ông H3 là không hợp pháp.

Đối với yêu cầu rút yêu cầu độc lập của ông Lê N1 đã có đơn xin rút nên nguyên đơn không có ý kiến nào khác.

Tại phiên toà sơ thẩm, sau khi công bố lời khai của bà V, nguyên đơn thống nhất lời khai của bà V là đúng, nguyên đơn không có ý kiến gì.

Đối với chi phí thẩm định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[2]. Tại bản tự khai ngày 05/5/2023, bị đơn bà Phạm Thị V cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc H và có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày:

Ngày 06/12/2013, bà V và chồng là ông Trần Ngọc H có chuyển nhượng cho ông Lê Văn N Thửa đất số 104 với giá 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng), đặt cọc 200.000.000 đồng. Ngày 18/7/2014, ông N cùng vợ chồng bà V và

hai người cùng ấp xuống Phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi đến bàn công chứng, gia đình ông N yêu cầu vợ chồng bà V ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Vũ Thị Ngọc D, vợ chồng bà V có phản đối nhưng chị dâu ông N là bà Tống Thị Bạch Y và ông T2, ông S nói vợ chồng bà V yên tâm đây là hợp đồng vay tiền của bà D để trả tiền còn thiếu theo thỏa thuận cho vợ chồng bà V như đúng hẹn vì tiền hàng chưa chuyển về. Sau khi các bên ký xong hợp đồng, bà Vũ Thị Ngọc D có giao trực tiếp 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) cho bà Tống Thị Bạch Y. Vợ chồng bà V là người ký nhận tiền từ bà D, sau đó bà Y đưa cho em trai là ông Lê Văn S số tiền 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng) đi cùng với cháu bà V là ông Trần Ngọc K đến ngân hàng chuyển khoản vào tài khoản của con gái bà V là bà Trần Thị Nguyệt H1 với số tiền đặt cọc lần hai là 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Tổng cộng, bà V đã nhận 980.000.000 đồng (chín trăm tám mươi triệu đồng), số tiền còn lại 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Gia đình ông N cam kết thêm đến ngày 18/10/2014 sẽ trả đủ; tuy nhiên đến nay gia đình ông N vẫn chưa trả cho gia đình bà V số tiền trên. Vợ chồng bà V không biết việc gia đình ông N thỏa thuận như thế nào với bà D, vợ chồng bà V chỉ làm theo đúng yêu cầu của gia đình ông N. Vợ chồng bà V có ký nhận tiền "thật" thì bà Tống Thị Bạch Y là người nhận. Hiện nay, ông H đã chết; bà V đã lớn tuổi không muốn liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập bà V tham gia phiên toà. Đối với số tiền 420.000.000 đồng gia đình ông N còn thiếu gia đình bà V, gia đình ông N muốn trả thì trả không trả thì thôi, gia đình bà V xem như bị kẻ trộm lấy mất.

[3]. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc H gồm: Bà Phạm Thị V, bà Trần Thị Nguyệt H1 và ông Trần Ngọc H2 thống nhất ý kiến bà Phạm Thị V trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt.

[4]. Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc D trình bày tại bản tại khai và có đơn xin xét xử vắng mặt: Vào năm 2014, qua sự môi giới của ông Hoàng Gia Đ, bà D đã thỏa thuận và đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 104 của ông Trần Ngọc H, Phạm Thị V với giá tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngày 18/7/2014, tại Phòng C2, chúng tôi đã thực hiện chuyển nhượng hợp đồng số 026615 do công chứng viên Phan Thế V2 ký. Ngày 15/10/2015, do cần tiền nên chúng tôi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất số 104 cho ông Nguyễn Ngọc C và ông Phạm Khắc L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021623. Chúng tôi xác định trong suốt quá trình chuyển nhượng không biết ông Lê Văn N là ai và không có việc vay mượn tiền giữa T3 và ông Lê Văn N.

[5]. Bị đơn ông Phạm Khắc L trình bày tại bản tự khai ngày 25/12/2022 và có đơn xin xét xử vắng mặt: Ngày 15/10/2015, tôi cùng ông Nguyễn Ngọc C có nhận chuyển nhượng đất từ bà Vũ Thị Ngọc D và ông Trần Văn H4 phần đất có diện tích 1390 m^2, thuộc Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C. Tôi đã nhận đất và giao tiền đầy đủ cho ông H4 và bà D. Ngày 21/3/2017, tôi và ông C đã

chuyển nhượng cho ông Bùi Đức H3 và nhận tiền đầy đủ, việc nhận chuyển nhượng đất của tôi là hợp pháp.

[6]. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày tại bản tự khai ngày 25/12/2022 và có đơn xin xét xử vắng mặt: ông C thống nhất là trình bày của ông Phạm Khắc L.

[7]. Theo đơn yêu cầu phản tố, lời khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Đức H3 là bà Võ Thị Tường V1 trình bày: Ngày 21/3/2017, ông H3 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 104 từ ông Phạm Khắc L và ông Nguyễn Ngọc C và bà Trần Thị Thanh X tại văn phòng C5. Ông H3 đã giao đủ tiền và được nhận toàn bộ Thửa đất số 104. Tại thời điểm nhận thửa đất, ông H3 có vào đất để xem lúc này không thấy ai sống trên đất. Phía người bán đất là người mở cửa. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H3 có cho Công ty Cổ phần Đ1 thuê làm xưởng. Ông H3 đã thanh lý hợp đồng cho thuê với Công ty này trước khi chuyển nhượng cho ông Lê Nhung . Ngày 15/12/2020, ông H3 cần tiền nên chuyển nhượng toàn bộ Thửa đất số 104 cho ông Lê N1 tại Văn phòng C5, đã nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ Thửa đất 104 cho ông Lê Nhung .

Nay ông N khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, ông H3 không đồng ý; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và ông L, ông C và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H3 với ông Lê Nhung . Gia đình ông Lê Văn N là người chiếm giữ đất bất hợp pháp phải trả lại cho người sử dụng đất hợp pháp là ông Lê Nhung . Trường hợp, Tòa án xác định hợp đồng giữa ông H3 và ông Lê N1 là vô hiệu thì yêu cầu gia đình ông N phải trả lại đất cho ông H3.

Tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu của ông H3 là đúng quy định pháp luật. Đối với các công trình phụ phát sinh trên đất; ông H3 là chủ hợp pháp nên ông H3 đề nghị tháo dỡ các công trình phụ trên đất và các cây trồng trên đất, phía bị đơn ông H3 không hỗ trợ hay bồi thường bất kỳ khoản tiền nào vì gia đình ông N đã xâm chiếm trái pháp luật trên tài sản của ông H3.

[8]. Văn phòng C5 trình bày tại các bản tự khai ngày 09/5/2023 và có đơn xin xét xử vắng mặt:

Ngày 15/10/2015, bà Vũ Thị Ngọc D, sinh năm 1966, CMND số 022 093 172 cấp tại CA. TP HCM, ngụ tại 1 C, phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Trần Văn H4, sinh năm 1957, CMND số 022238052, cấp tại CA. TP H, thường trú số E B, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và các ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1973, CMND số 022746844, cấp tại CA. TP H, thường trú tổ B, ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Phạm Khắc L, sinh năm 1972, CMND số 025029482, cấp tại CA. TP H, thường trú số A đường B, tổ G, ấp A, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã đến trụ sở Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) để yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ

quyền sử dụng đất, diện tích 1390 m^2 đất thổ vườn, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 021623 ngày 15/10/2015.

Ngày 21/3/2017, ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1973, CMND số 022746844, cấp tại CA. TP H; bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1978, CMND số 023404789, cấp tại CA. TP H cùng thường trú tổ B, ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Phạm Khắc L, sinh năm 1972, CMND số 025029482, cấp tại CA. TP H, thường trú số A đường B, tổ G, ấp A, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Bùi Đức H3, sinh năm 1986, CMND số 271740184, cấp tại CA. tỉnh Đồng Nai, thường trú 8/3/4 khu phố A, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã đến trụ sở Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) để yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, diện tích 1390 m^2 đất thổ vườn, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 008371 ngày 21/03/2017.

Ngày 15/12/2020, ông Bùi Đức H3, sinh năm 1986, CMND số 271740184, cấp tại CA tỉnh Đ, thường trú 8/3/4 khu phố A, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai và ông Lê N1, sinh năm 1974, CCCD số 049 074 000 313, cấp tại Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư, thường trú 12.09 Chung cư V, khu phố F, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã đến trụ sở Văn phòng C5 để yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, diện tích 1390 m^2 đất thổ vườn, tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 032362 ngày 15/12/2020.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, bà Vũ Thị Ngọc D, ông Trần Văn H4, ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L bà Trần Thị Thanh X, Bùi Đức H3 và ông Lê N1 đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc lại hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên. Công chứng viên Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5) đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng

[9]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê N1 do bà Võ Thị Tường V1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vào ngày 15/12/2020, Tại văn phòng công chứng Dương Thái H5, ông N1 và ông Bùi Đức H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032362/HĐ- CNQSDĐ đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Đức H3 cập nhật biến động ngày 31/3/2020. Việc mua bán hợp pháp ông N1 đã giao tiền đủ cho ông H3 và ông H3 đã bàn giao giấy chứng nhận bản chính cho ông N1 và ông N1 đã được nhận đất, khi ông N1 mua là đất trống không có công trình kiến trúc nào trên đất và đã được chứng thực và giấy tờ pháp lý đầy đủ. Do tình hình dịch bệnh nên ông N1 chưa kịp đi đăng bộ sang tên ông N1 được, khi dịch bệnh lắng xuống ông N1 bắt đầu đi làm thủ tục sang tên và đã được đóng thuế

đầy đủ nhưng vẫn không sang tên ông N1 vì ông N đi khởi kiện bà V1 nên việc cấp giấy sang tên ông N1 bị đình lại. Xét thấy việc ông N1 mua bán đất giữa ông N1 và ông H3 là hợp pháp nên ông N1 đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2020, Tại văn phòng công chứng Dương Thái H5 giữa ông N1 và ông Bùi Đức H3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032362/HĐ-CNQSDĐ, đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Đức H3 cập nhật biến động ngày 31/3/2020 cho ông Lê N1 để làm thủ tục đăng bộ. Nay ông N1 đề nghị Tòa án:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C, giữa ông Lê N1 và ông Bùi Đức H3 do Văn phòng C5 ngày 15/12/2020.

2. Buộc gia đình ông Lê Văn N không được cản trở và bàn giao mặt bằng trả lại ông Lê Nhung T4 đất số 104, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông N1 vẫn giữ nguyên ý kiến xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 14/3/2023 và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của ông H3 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đối với chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ do ông Lê N1 tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0266615 ngày 18/07/2014 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị V, ông Trần Ngọc H và bà Vũ Thị Ngọc D là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021623 ngày 15/10/2015 tại văn phòng C4 giữa bà Vũ Thị Ngọc D, ông Trần Văn H4 và ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008371 ngày 21/3/2017 tại Văn phòng C4 giữa ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L và ông Bùi Đức H3 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Công nhận giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 giữa bà Phạm Thị V, ông Trần Ngọc H với ông Lê Văn N đối với Thửa đất số 104 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00519/QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 25/02/1995.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032362 ngày

15/12/2020 giữa ông Bùi Đức H3 chuyển nhượng cho ông Lê N1 tại Văn phòng C5 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Đức H3:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 008371 ngày 21/3/2017 tại Văn phòng C4 giữa ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L và ông Bùi Đức H3. Ông Bùi Đức H3 được quản lý, sử dụng Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc gia đình ông Lê Văn N gồm ông Lê Văn N, ông Lê Văn T2, ông Lê Văn S, ông Lê Hoài N2, ông Nguyễn Thành Ý U phải dọn ra khỏi Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, ấp H, xã T, huyện C. Đồng thời phải di dời vật kiến trúc xây dựng và cây trồng trên Thửa đất số 104, Tờ bản đồ số 15, ấp H, xã T, gồm: Chuồng gà, hàng rào trụ bê tông lưới B40, cùng các cây trồng gồm: 05 cây vú sữa, 04 cây mai tứ quý, 04 cây mãng cầu, 03 cây sứ, 03 cây bưởi, 02 cây lộc vừng, 02 cây xanh, 04 cây bơ, 03 cây sung, 03 cây xoài, 04 cây ổi, 01 cây chanh, 01 cây trứng cá, 04 cây chuối; để trả lại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 15, ấp H, xã T, huyện C.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Lê N1 về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa số 104, Tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C giữa ông Lê N1 và ông Bùi Đức H3 do Văn phòng C5 công chứng số 032362 ngày 15/12/2020 và buộc gia đình ông Lê Văn N không được cản trở, bàn giao mặt bằng trả lại ông Lê Nhung T4 đất số 104, Tờ bản đồ số 15, xã T, huyện C.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 27/3/2024, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, trả hồ sơ yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

C1 đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn ông Lê Văn N do ông Nguyễn T đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Đức H3 do bà Võ Thị Tường V1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Bùi Đức H3 nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 1390 m^2 đất thổ vườn tại Thửa đất số 104 của ông Nguyễn Ngọc C, bà Trần Thị Thanh X, ông Phạm Khắc L tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5), số công chứng 008371 ngày 21/3/2017. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trên thực tế là 2.500.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng công chứng ghi giá là 150.000.000 đồng để giảm số tiền thuế phải nộp của mỗi bên. Ông H3 đã thanh toán đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng và được cập nhật biến

động ngày 31/3/2020. Nay ông H3 không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tường V1 và ông Lê N1 do bà Võ Thị Tường V1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 18/4/2020, bà Võ Thị Tường V1 và ông Bùi Đức H3 ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ông H3 chuyển nhượng cho bà V1 toàn bộ Thửa đất số 104 với giá 11.300.000.000 đồng, thanh toán làm ba đợt như sau: Ngày 18/4/2020 (đợt 1) đặt cọc 1.000.000.000 đồng; đợt 2 cọc thêm 2.000.000.000 đồng sau khi cơ quan nhà nước làm việc 10 ngày; đợt 3 thanh toán 8.300.000.000 đồng sau khi có bản vẽ hiện trạng và công chứng sang tên. Do bà Võ Thị Tường V1 và ông Bùi Đức H3 có mối quan hệ làm ăn chung nên ngày 15/12/2020, ông Bùi Đức H3 đã chuyển nhượng toàn bộ Thửa đất số 104 cho ông Lê N1 tại Văn phòng C5, số C. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trên thực tế là 11.300.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng công chứng ghi giá là 650.000.000 đồng để giảm số tiền thuế phải nộp của mỗi bên. Ông N1 đã thanh toán đủ số tiền 11.300.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng và thực hiện thủ tục sang tên, đã được đóng thuế đầy đủ nhưng chưa được cập nhật biến động. Ngày 14/3/2024, Ông H3 và ông N1 đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, đến nay ông H3 chưa trả lại số tiền 11.300.000.000 đồng đã nhận cho ông N1. Trước yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bà Võ Thị Tường V1 và ông Lê N1 không đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên – Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, xét kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại các khoản 2, 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3] Bị đơn bà Phạm Thị V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Ngọc H; các bị đơn bà Vũ Thị Ngọc D, ông Phạm Khắc L, ông Nguyễn Ngọc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H4, bà Trần Thị Thanh X, Phòng C2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Gia Đ, ông Dương T1, ông Vũ Hồng P, Công ty Cổ phần Đ1, ông Lê Hoài N2, ông Nguyễn Thành Ý U và những người làm chứng ông Trần Ngọc K, ông Nguyễn Văn D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1]. Nguyên đơn cho rằng trước đây mẹ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị P1 có tranh chấp về quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc H được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý, giải quyết. Trong vụ án này, ông Lê Văn N, ông Lê Văn S được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp vụ án này đã được giải quyết xong thì ông N phải được tống đạt bản án, quyết định nhưng ông không nhận được bất kỳ thông tin gì liên quan đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 65/2014/QĐ-ĐC-DS của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thể hiện: Bà Nguyễn Thị P1 (sinh năm 1933, chết ngày 30/5/2013) có ông Lê Văn N và các đồng thừa kế khác tham gia tố tụng trong vụ án thụ lý số 153/2010/TLST-DS ngày 21/6/2010 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị P1 với bị đơn bà Phạm Thị V. Ngày 12/3/2014, những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà P1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện và được Tòa án nhân dân duyện Củ Chi chấp nhận. Vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 02/4/2014, ông Lê Văn N đã được tống đạt hợp lệ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án trên do ông Lê Văn S nhận thay. Nguyên đơn trình bày không nhận được thông tin về kết quả giải quyết vụ án này là không có cơ sở.

[2.2]. Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự do thụ lý đơn phản tố của bị đơn sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, pháp luật

không giới hạn số lần Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn phản tố của bị đơn là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

[2.3]. Nguyên đơn cho rằng vụ kiện này là hậu quả của hành vi lừa đảo và cho vay nặng lãi để chiếm đoạt tài sản của ông Hoàng Gia Đ, bà Vũ Thị Ngọc D, ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L, ông Bùi Đức H3, ông Lê N1 và hành vi trốn thuế trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 104. Vụ việc này đã được Công an Thành phố H thụ lý đơn tố cáo. Nguyên đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa, chờ kết quả xác minh của Công an nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Xét thấy, ngày 14/3/2024, Phòng C6 Công an Thành phố H gửi Tòa án cấp sơ thẩm Công văn số 921/PC02-D9 về việc phối hợp xác minh, trích sao tài liệu do đã tiếp nhận nguồn tin về tội phạm của bà Tống Thị Bạch Y (kèm theo Đơn tố giác tội phạm đề ngày 09/3/2024; Giấy biên nhận ngày 05/02/2024, 20/3/2024). Để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phối hợp, cung cấp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo đề nghị Phòng C6 Công an Thành phố H và yêu cầu cơ quan này cung cấp kết quả xử lý đơn tố giác tội phạm của bà Y trong một thời hạn nhất định để xem xét có liên quan đến vụ án này hay không trước khi ban hành bản án sơ thẩm.

[2.4]. Xét Giấy thỏa thuận mua đất ngày 17/7/2014 có nội dung: Ông Lê Văn S, ông Lê Văn T2, bà Tống Thị Bạch Y cam kết sẽ thanh toán số tiền 420.000.000 đồng còn thiếu cho ông Trần Ngọc H, bà Phạm Thị V vào ngày 18/10/2014, được bên bán là bà V ký xác nhận. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà V với ông N có giá trị 1.400.000.000 đồng, ông N đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2014 giữa ông H, bà V với bà D có giá trị 1.300.000.000 đồng. Giấy nhận tiền ngày 18/7/2014 thể hiện bà V nhận của bà D 1.300.000.000 đồng nhưng bà V khai chỉ nhận được 780.000.000 đồng từ bà Y. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 520.000.000 đồng còn lại do ai quản lý, sử dụng để có cơ sở buộc người đang chiếm giữ số tiền này có trách nhiệm trả cho bà V và những người thừa kế của ông H số tiền 420.000.000 đồng còn thiếu khi có yêu cầu mới giải quyết dứt điểm vụ án.

[2.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà Tống Thị Bạch Y tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm xác định bà Y là người làm chứng, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhưng bản án không thể hiện lời trình bày của bà Y với tư cách là người làm chứng để xem xét có mâu thuẫn trong lời khai của bà Y với tư cách vừa là người làm chứng, vừa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn hay không. Trường hợp có sự thay đổi tư cách tố tụng của bà Y, cần nhận định lý do và cơ sở pháp lý về sự thay đổi này. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không chính xác tư cách tố tụng của bà Tống Thị Bạch Y, làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bà Y được quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6]. Tại bản tự khai ngày 27/11/2023, bị đơn bà Phạm Thị V xác nhận năm 2014 có sang nhượng cho ông Lê Văn N Thửa đất số 104. Trên đất có căn nhà do ông H, bà V xây dựng từ năm 1989. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ: Từ khi nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn cho đến khi nhận tiếp số tiền 780.000.000 đồng do bà Y chuyển khoản, ông H và bà V đã bàn giao nhà, đất cho ông N quản lý, sử dụng chưa, làm cơ sở xác định việc chuyển nhượng giữa ông N với ông H, bà V đã hoàn thành chưa. Từ ngày 18/7/2014, bà D đã được ông H, bà V bàn giao quyền sử dụng đất sử dụng chưa; đồng thời, làm rõ việc bàn giao quyền sử dụng đất sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 104 của bà Vũ Thị Ngọc D, ông Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Khắc L, ông Bùi Đức H3, ông Lê N1 đã thỏa thuận trên thực tế và giá trị ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng xem có sự khác nhau không, mục đích của việc thỏa thuận giá trị khác nhau này, làm cơ sở giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[2.7]. Khi không công nhận Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 giữa bà V, ông H với ông N, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để hậu quả pháp lý về số tiền 200.000.000 đồng ông N đã đặt cọc cho ông H, bà V và số tiền 420.000.000 đồng ông Lê Văn N (hay ông Lê Văn S, ông Lê Văn T2, bà Tống Thị Bạch Y) có nghĩa vụ trả cho ông H, bà V theo Giấy thỏa thuận mua đất ngày 17/7/2014.

[2.8]. Như nhận định tại phần trên của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót về tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn N. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ

Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Nguyên đơn ông Lê Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0019588 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bị đơn và những người có quyền lợi liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận: - Tòa án nhân dân tối cao; - Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh; - Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh; - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; - Tòa án nhân dân huyện Củ; - Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi; - Đương sự; - Lưu (T25).	**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM** **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA** **Phạm Thị Thanh Trúc**