

**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: 92/2022/DS-PT

Ngày: 28/02/2022

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
công nhận hợp đồng*”

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 Kim

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Tường

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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 Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 02 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4615/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11923/2021/QĐ-PT ngày 23/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 712/2022/QĐ-PT ngày 21/01/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thành D., sinh năm:1959 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 369 Cách mạng tháng 8, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Võ Quang V., sinh năm:1975 (*có mặt*).

Địa chỉ: 656 Quốc lộ C, phường Hiệp Bình Ph., thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/01/2017 tại Văn Phòng Công chứng Bến Thành, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư YKi Ktla Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Dương Chung Th., sinh năm: 1958 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 5B/39 Võ Tr., Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh Ng. hoặc bà Nguyễn Thị Hà Th.. Bà Nguyễn Thị Hà Th. (*có mặt*).

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/9/2020 tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Xuân H., sinh năm: 1952 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 174/2/30 Dương Quảng H., Phường E, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị L., sinh năm: 1932. (*có đơn xin vắng mặt*).

Địa chỉ: 205 lô P cư xá Thanh Đ., Phường G, quận Bình Th., Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Nguyễn Thị H., sinh năm: 1945 (*có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: 90 Phan Văn Tr., Phường H, quận Bình Th., Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông Phan Thanh K., sinh năm: 1962 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 381 Thống Nh., Phường I, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Tôn Long Tu. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 157 đường TTH 22, khu phố J, phường Tân Thới H., Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 7/12/2017 tại Phòng Công chứng số 5 Thành Phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn Q. (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 174/1J5 Dương Quảng H., Phường L, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ông Nguyễn Đức T., sinh năm: 1957 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 28/54 Nguyễn Như L., phường Phú Thọ H., quận Tân P., Thành phố Hồ Chí Minh

7. Ông Lưu Hữu N. (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 212/28 Nguyễn O., Phường M, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Văn Ti. (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 183 Dương Quảng H., Phường L, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Lê Văn L., sinh năm: 1959 (*có mặt*).

Địa chỉ: 143/39 Phạm Huy Th., Phường N, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

HKTT: 57/15 Lê Đức Th., Phường O, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Huỳnh Thị Hoàng O., sinh năm: 1970 (*có mặt*)

Địa chỉ: 18A đường số 7B phường Bình Trị Đ., quận Bình T., Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Cẩm Th., sinh năm: 1994 (*có mặt*).

Địa chỉ: Ma Lâm, Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/12/2017, tại Văn Phòng Công Chứng

Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Lê Thị M. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 143/39 Phạm Huy Th., Phường P, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Trần Thị H., sinh năm:1967 (*vắng mặt*).

Ông Võ Văn N., sinh năm: 1968 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: 61/4A (501/9) Phạm Văn Ch., Phường Q, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Nguyễn Thị H., sinh năm:1981 (*có đơn xin vắng mặt*)

Ông Lương Văn X. (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 403/21 đường Tân Chánh H., phường Tân Chánh H., Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Phan Văn S., sinh năm: 1974 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 82/19/2G Đường T, Phường U, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh

15. Ông Đinh Khắc Qu., sinh năm:1960 (*có mặt*)

Bà Phạm Thị Tuyết M. (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 94/1036G (458/11) Dương Quảng H., Phường U, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh

16. Bà Lê Thị T., sinh năm:1968 (*có đơn xin vắng mặt*)

Ông Lý Hồng Th., sinh năm:1968 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: 44 đường số 19 (nay là 364/66 Dương Quảng H.), Phường X, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà Lê Thị Th., sinh năm: 1964 (*có mặt*)

Địa chỉ: 174/5/2C Dương Quảng H., Phường X, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

HKTT:150/2A Trần Bá G., Phường X, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông Lê Đình Ch., sinh năm:1984 (*có đơn xin vắng mặt*).

Bà Lê Thị Th. Trí , sinh năm: 1983 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: 364/66 Dương Quảng H., Phường X, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng HKTT: 13/D2 Mê L., Phường T, Thành phố Đà L., tỉnh Lâm Đồng.

19. Ông Nguyễn Văn L., sinh năm:1971 (*có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: 111/13 Đường số 59, Phường Y, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ông Trương Văn Đ., sinh năm: 1976 (*có đơn xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn Đồng L., xã Trung Lập Th., huyện Củ C., Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự cùng các chứng cứ thể hiện như sau:

Nguyên đơn: ông Lê Thành D. có người đại diện theo ủy quyền ông Võ Quang V. và luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/4/2001, ông Mai Xuân H. đại diện cho nhóm bảy người gồm: Mai Xuân H., Lê Văn L., Phan Thanh K., Nguyễn Đức T., Nguyễn Văn Q., Nguyễn Văn Ti., Lưu Hữu N. ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L. và bà Nguyễn Thị H. như sau:

1/Bà Nguyễn Thị H. đổi với thửa đất 384, tờ bản đồ số 1, Ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V., TP HCM. Diện tích: 3.066m², bà H. được cấp Giấy chứng nhận số 149/QSĐĐ ngày 06/01/2000.

2/Bà Nguyễn Thị L. thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 2.462m² cấp giấy chứng nhận số 148/QSĐĐ ngày 06/01/2000, cùng 345 m² đất thổ cư chưa được cấp giấy chứng nhận và có một căn nhà cấp 4 trên đất, bà L. có giấy kê khai.

Vì mục đích mua để đầu tư kinh doanh, nên hợp đồng chỉ lập bằng giấy tay, chưa ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định, chưa sang tên.

Biết được thửa đất này đang rao bán nên nguyên đơn ông Lê Thành D. muốn mua lại. Sau nhiều lần gặp gỡ thỏa thuận ngày 22/12/2001 nguyên đơn ông Lê Thành D. quyết định đồng ý nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất trên. Do lúc này ông D. là sĩ quan quân đội nên đã nhờ người tài xế của mình là ông Dương Chung Th. đứng ra đứng tên dùm việc chuyển nhượng của cả hai thửa đất nêu trên. Việc này giữa ông D. và ông Th. có lập “Bản cam kết” ngày 20/12/2001.

Việc ký hợp đồng diễn ra với sự thỏa thuận của ông D. và bên nhóm 07 người của ông H. như sau:

Bên ông D. nhận chuyển nhượng sẽ do ông Dương Chung Th. làm đại diện đứng ra ký tên thay cho ông D.. Phía nhóm 07 người thì ông Mai Xuân H. là người đại diện cho nhóm ký tên trên hợp đồng.

Theo đó, nên ngày 22/12/2001 giữa ông Th. và ông H. thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 22/12/2001. Nội dung thể hiện việc sang nhượng hai thửa đất như nêu trên, diện tích như trên giấy chứng nhận, giá thỏa thuận 725.000 đồng/m². Và chỉ ký duy nhất hợp đồng “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 22/12/2001 là giấy chính thức thể hiện việc chuyển nhượng giữa hai bên.

Hợp đồng thực hiện diễn ra như sau:

+Nghĩa vụ thanh toán tiền: Ông D. là người trả hết số tiền mua đất, trong đó ông D. giao cho ông Th. 1.800.000.000 đồng, số tiền này đưa làm nhiều lần để ông Th. trả ông H.. Khi đưa tiền thì tin tưởng cũng không có lập giấy tờ gì. Còn số tiền còn lại ông D. trả, khi trả cũng nhờ người quen cầm giao. Hiện giữa ông Th. và nhóm bảy người không có tranh chấp gì về phần tiền thanh toán này. Nhóm bảy người họ đã phân chia lợi nhuận xong, không có tranh chấp gì.

+Nghĩa vụ giao đất, giao giấy tờ:

Giao giấy: Ngay sau khi ông Th. ký xong hợp đồng ông D. cũng đã được ông H. (đại diện nhóm bảy người) đã giao đủ bản chính hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L., bà H. cho ông D. giữ vào ngày 24/12/2001 việc giao này có ghi rõ vào phía bên cạnh của “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/2001”. Ông D. giữ bản chính có bút tích của ông H. bàn giao cho ông D..

Người nhận trực tiếp hai giấy chứng nhận khi giao tiền cho ông H. là ông Lê Minh Triết (em của ông D.).

Giao đất: Ngày 20/01/2003 bên ông H. tiến hành bàn giao đất thực tế cho ông D.. Còn trên giấy tờ thì hai bên lập “Giấy giao đất” ngày 20/01/2003 bên nhóm bảy người có ông H. đại diện giao, bên ông D. có ông Th. làm đại diện ký tên. Phía cuối biên bản ông D. có ký tên chốt lại xác nhận đất giao cho ông D.. Giấy này ông D. giữ bản chính.

+ Quá trình sử dụng đất: Ngay sau khi ông D. nhận đất đã rào chắn quản lý và nhờ người trông coi hết cả khu đất của bà L., hiện đất đã được rào, ngoài ra căn nhà cấp 4 nằm ngoài phần diện tích của thửa 383 ông D. cũng nhờ người trông coi, sửa chữa nhỏ. Căn nhà này ông D. hiện không có yêu cầu giải quyết.

Về việc tranh chấp:

*Đối với phần đất của bà Nguyễn Thị L.:

-Đến năm 2003, ông Th. ký trực tiếp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà L. ngày 14/4/2003, hợp đồng này có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi ký hợp đồng này thì ông D. đưa hết bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. cùng các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông Th. giữ để ông Th. làm thủ tục sang tên, từ đó ông Th. giữ luôn. Do đất bị vướng quy hoạch nên khó khăn làm thủ tục, ông Th. không làm được. Ông D. nhiều lần đề nghị trả lại bản chính các giấy tờ của thửa đất nhưng ông Th. không trả mà yêu cầu đưa 500.000.000 đồng. Ngày 15/7/2013 ông D. đưa ông Th. 100.000.000 đồng, có lập biên nhận nhưng ông Th. không thực hiện và chiếm đoạt luôn đến nay.

Sự việc chưa được giải quyết, đến năm 2015 ông Th. lợi dụng đang giữ các bản chính giấy tờ của thửa đất mà bà L. đứng tên (thửa đất 383 đã chuyển cho ông D.), ông Th. tự ý chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Huỳnh Thị Hoàng O. toàn bộ thửa đất. Do có sự tranh chấp liên tục của ông D. nên bà O. vẫn chưa thực hiện được việc sang tên. Khi ông Th. sang nhượng cho bà O. thì ông D. hoàn toàn không biết.

*Đối với thửa đất 384 của bà Nguyễn Thị H.:

Khi chuyển nhượng hai thửa đất, do ông D. chưa thanh toán đủ hết số tiền nên phía ông H. đề nghị lấy lại một phần đất tương ứng với số tiền chưa thanh toán. Ông D. đồng ý trả lại một phần đất của bà Nguyễn Thị H.. Đối với phần đất của bà H. thì các bên hiện không có tranh chấp.

*Ngày 28/5/2013 giữa ông D. và ông Lê Văn L. (ông L. là một trong bảy người bán đất cho ông D.) có lập “Bản cam kết” ngày 28/5/2013 về việc ông D. chuyển nhượng lại cho ông L. toàn bộ phần đất của bà L. và 1 phần của bà H. với giá 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Nhưng ông L. chỉ thanh toán được 3.650.000.000 đồng, nên hai bên thống nhất giao phần đất của bà H. cho ông L., còn phần đất bà L. thì ông D. giữ lại. Như vậy, “Bản cam kết” ký kết giữa ông L. và ông D. hai bên đã thanh lý xong, không có tranh chấp. Không còn liên quan đến phần đất của Hai trong vụ án này.

Toàn bộ thửa đất của bà H. thì các đương sự không có tranh chấp.

Nay nguyên đơn ông Lê Thành D. có yêu cầu khởi kiện như sau:

1/Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường

15, quận Gò Vấp. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L.. Do diện tích thửa đất của bà L. hiện có thay đổi nên nguyên đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích thực tế đã được Tòa Án đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 24/10/2017 của Trung tâm đo đạc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc.

2/Buộc bị đơn phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Nếu bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền được tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mà nguyên đơn đã chuyển nhượng theo bản vẽ đã nêu trên, để được đứng tên quyền sử dụng đất.

3/Buộc bị đơn và bà Huỳnh Thị Hoàng O. phải hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ đang giữ có liên quan đến thửa đất đang khởi kiện như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò Vấp. cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L. và bản chính các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ký kết giữa ông H. với ông Th. cụ thể: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị L. với ông Dương Chung Th. ngày 14/4/2003 có đóng dấu của UBND phường 15, quận Gò Vấp.. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/12/2001 ký kết giữa ông H. và ông Th.. Các loại giấy tờ khác có liên quan như các biên nhận nhận tiền; Bản “ Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp Doi –P15 Quận Gò Vấp.” do ông H. lập; Văn bản giao đất ngày 20/1/2003.

Không có yêu cầu về phần 345 m² đất thổ mà bà L. có kê khai nhưng chưa được cấp giấy. Phần đất này hiện ông D. đang quản lý.

Bị đơn: Ông Dương Chung Th. có bà Nguyễn Thị Hà Th. làm đại diện trình bày:

Ông Th. không thừa nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn. Ông Th. không có mối quan hệ quen biết với ông D. nên không có nhận đứng tên dùm việc chuyển nhượng như ông D. trình bày. Mà ông Th. tự bỏ tiền ra để chuyển nhượng với nhóm 07 người của ông H.. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng là do ông Th. tự thực hiện, từ việc tìm đất đến thỏa thuận với nhóm 07 người chứ không thông qua ông D.. Thửa đất 383 của bà L. là bị đơn tự mua còn thửa đất 384 của bà H. là nguyên đơn mua. Do ông Th. không đủ tiền nên mới đề nghị ông D. cùng hùn mua, vì vậy mới có lý do ông Th. đứng tên dùm ông D.. Đối với tờ “Giấy cam kết” ngày 20/12/2001 là nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên mua dùm cho thuận tiện. Khi thực hiện ký hợp đồng với bà L. là bị đơn tự thỏa thuận, ký tên và trả tiền cho ông H. của nhóm bảy người. Các thỏa thuận đều thông qua ông H., không biết ông D. và không có liên quan ông D..

Nay thửa đất này ông Th. đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L., hợp đồng có đóng dấu xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Gò Vấp., do đó ông Th. được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 383 của bà L.. Khi ký xong hợp đồng, thửa đất này có sự trực tiếp về thủ tục hành chính nên từ đó đến nay ông Th. không thực hiện sang tên được.

Sau đó, năm 2015 ông Th. có ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng toàn bộ cho bà Huỳnh Thị Hoàng O.. Bà O. biết rõ về tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng

vẫn đồng ý mua và có sự tranh chấp nên đến nay vẫn chưa làm xong thủ tục để sang tên bà O. được.

Sau khi chuyển nhượng các bản chính các loại giấy tờ trên ông Th. giao hết cho bà O. giữ. Giá trị thửa đất bán cho bà O. là 5.050.000.000 đồng, bà O. đã thanh toán được 4.990.000.000 đồng. Ông Th. đã chỉ thửa đất cho bà O. biết, bà O. đã nhận nhưng chưa sử dụng vì đất đang tranh chấp.

Nay ông Th. không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D. và đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O..

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Huỳnh Thị Hoàng O.: Bà O. có yêu cầu độc lập và có người đại diện là bà Nguyễn Hồng Cẩm Th. trình bày:

Bà O. thừa nhận lời trình bày của bị đơn ông Dương Chung Th. là đúng, bà O. có nhận chuyển nhượng của ông Dương Chung Th. thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích: 2.462m² cấp giấy chứng nhận số 148/QSDĐ ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L.. Giá trị thửa đất hai bên thỏa thuận là 5.050.000.000 đồng, số tiền bà O. đã thanh toán cho ông Th. là 4.990.000.000 đồng.

Hiện bà giữ các bản chính của thửa đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2001 ký kết giữa bà H., bà L. với ông H..

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L..

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/12/2001 ký kết giữa ông H. và ông Th..

- Bản “Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp Doi –P15 Quận Gò V.” do ông H. lập.

- Các giấy giao nhận tiền giữa ông Th. và ông H..

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2003 tại UBND Phường 15, quận Gò V., giữa bà L. và ông Th..

- Văn bản giao đất ngày 20/1/2003 của nhóm ông H. giao (có chữ ký của ông Th., ông D.).

Do tranh chấp nên bà O. chưa thực hiện được thủ tục sang tên mình. Nay bà O. khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V. ngày 29/01/2015 giữa ông Dương Chung Th. và Huỳnh Thị Hoàng O. và công nhận phần diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất 383 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày 06/01/2000 và phần diện tích khoản 345 m² đất thổ cư theo giấy kê khai của bà Nguyễn Thị L. thuộc quyền hợp pháp của bà O..

2/Ông Lê Văn L.:

Ông L. thừa nhận lời trình bày của ông Lê Thành D. hoàn toàn đúng về toàn bộ quá trình chuyển nhượng đất của bà L. cho ông D.. Ông L. là một trong nhóm bảy người chuyển nhượng đất cho ông D.. Nhóm này gồm có các ông Mai Xuân H., Lê Văn L., Phan Thanh K., Nguyễn Đức T., Nguyễn Văn Q., Nguyễn Văn Ti., Lưu Hữu N.. Trong đó ông Mai Xuân H. là người đại diện trực tiếp ký hợp đồng chuyển

nhượng với 02 thửa đất của bà L., bà H.. Ông H. là người được các anh em trong nhóm bầu chọn làm chính thức đại diện giao dịch.

Ngày 26/4/2001 ông H. chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với bà L., bà H.. Còn các hợp đồng khác được xuất trình tại Tòa như hợp đồng ngày 26/4/2001 do ông Phan Thanh K. tự ký là không hợp pháp vì không được người trong nhóm đề cử ra.

Sau khi ký hợp đồng, nhóm 07 người giao đủ tiền cho bên bà H., bà L.. Bà L., bà H. cũng đã giao đất và hai bản chính Giấy chứng nhận của hai thửa đất cho ông H. giữ. Vì mục đích của các ông mua đất để đầu tư nên chỉ ký giấy tay, chưa ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo quy định, chưa sang tên.

Sau đó nhóm thống nhất miệng để ông H. đại diện giao dịch bán phần đất của bà H., bà L. cho đối tượng khác để hưởng lợi nhuận. Do quen biết với ông Ngô là bạn của ông Lê Thành D., nên cuối năm 2001 ông D. muốn mua lại cả hai phần đất này, tuy nhiên do tính chất công việc của ông D. nên ông D. nhờ người tài xế của mình tên Dương Chung Th. đứng ra ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Việc này các thành viên trong nhóm đều biết. Hai bên cùng thỏa thuận nhóm 07 người để ông H. ký còn ông D. thì nhờ ông Th. đứng tên dùm.

Ngày 22/12/2001 các bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng bằng “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/2001” với nội dung ông H. đại diện nhóm bảy người bán đất của bà H., bà L. cho ông Lê Thành D. (ông D. nhờ ông Th. đứng tên trên hợp đồng), giá mua bán là 725.000 đồng/m². Việc thỏa thuận có mặt ông D., ông Ngô (bạn của ông D.), ông H., ông Q., ông K.. Riêng ông Th. ngồi trên xe ô tô bên ngoài, sau khi đạt sự thỏa thuận thì ông Th. mới vào ký tên. Việc này trong nhóm 07 người đều biết.

Đối với văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 22/12/2001 là do ông Th. và ông H. tự lập vào năm 2013 nhưng cố tình đề ngày 22/12/2001, nhóm chúng tôi không đồng ý nên không có giá trị pháp lý. Sau khi ký hợp đồng ông D. đưa nhiều lần tổng cộng là 2.950.000 đồng tương đương 2/3 giá trị hợp đồng, ông H. giao cho ông D. cả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông D. chỉ thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng nên bên nhóm ông H. chỉ giao cho ông D. 2/3 diện tích đất tương đương với số tiền thanh toán, gồm toàn bộ phần diện tích đất của bà L. và một phần đất của bà H.. Phần còn lại của bà H. thì ông D. đã tự trả lại cho nhóm bảy người. Các bên không có tranh chấp gì phần này.

Số tiền lời bán đất thì nhóm đã chia đầy đủ, sòng phẳng, không ai tranh chấp.

Sau đó, ông D. đưa giấy tờ bản chính cho ông Th. giữ. Đến năm 2013 thì ông L. lại là người đứng ra mua lại toàn bộ phần đất của ông D. giá 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Nhưng bên ông L. cũng không đủ tiền mà chỉ giao cho ông D. được 3.650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông D. giao đất cho ông L. tương ứng số tiền trên. Trong đó có 1000 m² đất nằm trong phần đất của bà L., mà ông D. đang khởi kiện.

Phần đất của bà H. các bên không có tranh chấp.

Phần 1000 m² đất này ông L. và ông H. đã tự phân chia nhỏ thành từng lô đất và bán cho nhiều người. Gồm: Lê Thị T., Phạm Ngọc Long, Chu Hữu Quỳnh, Lê Thị Th., Lê Đình Ch., Thịnh Sao Mai, Nguyễn Thị H., Phan Văn S., Nguyễn Đức T., Đinh Khắc Qu., Nguyễn Văn L., Nguyễn Thị Hiệp, Nguyễn Thị Tranh.

Trong những người nay thì Chu Hữu Quỳnh, Th. Sao Mai ông không cung cấp được bản chính của hợp đồng mua bán và cũng không thể liên lạc và không biết thông tin về địa chỉ.

Ông L. có yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dương Chung Th. và bà Huỳnh Thị Hoàng O..

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D. và nhóm 07 người của ông H. là hợp pháp, đề nghị giữa ông L. và ông D. tiếp tục thực hiện “Bản cam kết” ngày 28/5/2013. Việc phân chia chuyển nhượng từng lô đất ông tự giải quyết với các đương sự, các đương sự hiện không có tranh chấp, chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết.

3/Bà Nguyễn Thị L. và Nguyễn Thị H.:

Bà L. và bà H. có quan hệ họ hàng, bà L. là cô ruột của bà H.. Cả hai bà đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với nhóm bảy người của ông Mai Xuân H.. Mọi giao dịch thực hiện với ông Mai Xuân H.. Ngày 26/4/2001 hai bên ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là Mai Xuân H., nhưng không biết sao cuối hợp đồng là ông Phan Thanh K. ký tên. Theo hợp đồng thì thời hạn ra công chứng sau 06 tháng nhưng sự việc kéo dài đến nay. Bà L. cũng xác định ngoài ông H. thì bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Th. và những người khác.

Hiện hợp đồng đã thực hiện xong với nhóm ông H., tiền họ đã thanh toán đủ, đất và giấy chủ quyền bên bà cũng đã giao, cả hai bà xác định không có liên quan đến tranh chấp của ông Th. và ông D.. Khi nào Tòa án quyết định đất của ai thì hai bà đồng ý ra công chứng ký tên hoàn chỉnh hợp đồng. Hiện cả hai bà không có tranh chấp, khi nào vụ án kết thúc thì cả hai đồng ý thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Hai bà không có tranh chấp, không có ý kiến.

4/Ông Phan Thanh K. trình bày: Có người đại diện là ông Tôn Long Tu.: Ông K. có yêu cầu độc lập.

Ông K. cũng là một trong nhóm 07 người mua đất của bà H. và bà L.. Nhóm thống nhất mua đất của bà H., bà L.. Ngày 26/4/2001, ông H. ký hợp đồng chuyển nhượng đất của bà L., bà H. nhưng hợp đồng này chỉ có bà H. ký tên nên không hợp pháp và ông H. cũng không có tiền đặt cọc, nên không có giá trị pháp lý.

Sau đó 01 tháng, ông K. có đại diện nhóm ký hợp đồng, ông T. là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng của bà H.. Đây là hợp đồng chính thức. Sau khi ký hợp đồng bà L. đưa bản chính giấy chứng nhận bản chính cho ông và thỏa thuận ông K. giữ bản chính hợp đồng còn ông H. giữ bản chính giấy chứng nhận. Ngày 27/9/2001 ông K. đã giao hết cả hai bản chính cho ông H.. Phần đất của bà L. là ông K. quản lý và đóng thuế từ lúc mua 2001 đến 2013.

Ông K. không biết ông H. chuyển nhượng cho ông D., ông K. xác nhận đã góp 220.000.000 đồng tương đương với 883 m².

Ông yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H. và ông D. là vô hiệu. Tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà H., Lang với nhóm bảy người mua đất.

5/Phần trình bày của các ông Mai Văn Hạnh, Nguyễn Văn Q., Lưu Hữu N., Nguyễn Đức T.:

Các ông là những người trong nhóm bảy người góp tiền để nhận chuyển nhượng đất của bà L., bà H.. Gồm: Ông H., Lân, Quyền, Kỳ, Nội, Tiên, Tý, các ông thống nhất để ông H. ký hợp đồng mua bán đất với bà L., bà H.. Các ông không đồng ý lời khai của ông K.. Ngày 26/4/2001 ông H. là người được nhóm bầu chọn ra

làm đại diện ký hợp đồng với bà H., bà L.. Đây là hợp đồng duy nhất trong quá trình chuyển nhượng. Sau đó, các ông đồng ý để ông H. tiếp tục đứng ra chuyển nhượng cho ông Lê Thành D., mọi giao dịch thực hiện với ông D., ông Th. là người lái xe của ông D., không biết đến ông Th.. Nay các ông xác định là đất bán cho ông D., đến nay hai bên đã mua bán xong, tiền đã nhận đủ, đất cũng đã giao. Tất cả 07 người đã thỏa thuận chia đầy đủ và sòng phẳng lợi nhuận. Hiện không ai trong nhóm tranh chấp nên không có liên quan nữa. Đề nghị xin vắng mặt.

Các ông không có yêu cầu gì vì toàn bộ lợi nhuận cả bảy người đã chia xong, xác định không có tranh chấp.

6/Phần trình bày của những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn L., ông Mai Xuân H.:

Bà Lê Thị T. - ông Lý Hồng Th., ông Lê Đình Ch.-bà Lê Thị Th. Trí, Bà Trần Thị H. - ông Võ Văn N. (chồng bà H.), bà Nguyễn Thị H. - ông Lương Văn X. (chồng bà H.), ông Phan Văn S., ông Đình Khắc Qu. - bà Phạm Thị Tuyết Mai (vợ ông Qu.), bà Lê Thị Th. ông Nguyễn Đức T..

Vào năm 2013 các đương sự nêu trên có mua đất của ông Lê Văn L., ông Mai Xuân H. tại khu vực ấp Doi, Phường 15, quận Gò V.. Việc mua bán bằng hợp đồng viết tay, không công chứng và đã thanh toán tiền cho ông L., ông H.. Khi mua, có kiểm tra và thấy ông L. có giấy tờ minh bạch đối với thửa đất. Cũng hiểu rõ về nguồn gốc và giá trị pháp lý của đất. Nay các đương sự xác định, ông D. và ông Th. tranh chấp thì các đương sự không có ý kiến gì trong vụ án này vì không có tranh chấp với họ. Không có yêu cầu độc lập.

Trương Văn Đ., ông Nguyễn Văn L. trình bày:

Vào năm 2013, ông Nguyễn Văn L. có mua đất của ông Lê Văn L. tại khu vực ấp Doi, Phường 15, quận Gò V.. Việc mua bán bằng hợp đồng viết tay, không công chứng và đã thanh toán đủ tiền cho ông L.. Khi mua, có kiểm tra và thấy ông L. có giấy tờ minh bạch đối với thửa đất. Ông Văn L. không có yêu cầu gì trong vụ án này, hiện chưa có tranh chấp.

Đến năm 2018, ông Văn L. tiếp tục chuyển nhượng thửa đất đã mua cho ông Trương Văn Đ.. Ông Văn Đ. đã thanh toán đủ tiền và xác định không có tranh chấp với ông Văn L. và không có yêu cầu gì, không có liên quan trong vụ án này.

Bà Lê Thị Minh: Vắng mặt: Không có ý kiến.

Ông Nguyễn Văn Ti.: Vắng mặt. Không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò V. đã tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành D., cụ thể:

-Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày 06/01/2000.

-Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Nếu bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.462 m² đã

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày 06/01/2000.

-Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và bà Huỳnh Thị Hoàng O. phải hoàn trả bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L. và bản chính các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ký kết giữa ông H. với ông Th.; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L. – Dương Chung Th., ngày 14/4/2003 có đóng dấu của UBND phường 15, quận Gò V..

2.Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O.:

- Công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, phường 15, quận Gò V. ký kết ngày 29/01/2015 và hợp đồng bổ sung ngày 17/7/2016 giữa ông Dương Chung Th. và bà Huỳnh Thị Hoàng O. là hợp pháp.

- Bà Huỳnh Thị Hoàng O. có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày 06/01/2000, được xác định cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017, số hợp đồng: 123978/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập. Bà O. có quyền yêu cầu cơ quan Nhà Nước quản lý về đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải tuân thủ quy định pháp luật về quản lý, quy hoạch đất đai.

-Tạm giao cho bà O. quản lý phần đất diện tích 213,9 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận, bà Nguyễn Thị L. đã kê khai năm 1999 được xác định tại bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017, số hợp đồng: 123978/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập. Bà O. phải thực hiện thủ tục đăng ký đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải tuân thủ quy định pháp luật về quản lý, quy hoạch đất đai.

3.Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Thanh K..

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

Sau khi bản án sơ thẩm tuyên, nguyên đơn ông Lê Thành D. và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Lê Văn L., Lê Thị Th., Trương Văn Đ., Nguyễn Thị H., Lê Đình Ch., Võ Văn N., Đinh Khắc Qu., Lê Thị T., Nguyễn Đức T. kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12 tháng 5 năm 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Gò V. ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung:

-Cấp sơ thẩm đã đưa không đầy đủ những người nhận chuyển nhượng thửa đất của ông L. (còn thiếu 04 người gồm Th. Sao Mai, Chu Hữu Quỳnh, Nguyễn Thị Tranh và Phạm Ngọc Long) vào tham gia tố tụng.

-Về thủ tục ủy quyền là không đúng quy định: Người ủy quyền với người được ủy quyền họ là người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cụ thể người bán đất là ông Lê Văn L. với những người mua đất bà Lê Thị T.; Ông Nguyễn Văn L. với ông Trương Văn Đ.) nên họ có quyền lợi đối lập nhau.

-Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng hết toàn bộ chứng cứ thể hiện trong hồ sơ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo yêu cầu:

-Nguyên đơn kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo:

Đối với các đương sự kháng cáo có mặt đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề sau này có cơ sở xem xét về quyền lợi của họ. Các đương sự kháng cáo vắng mặt, có đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định, đồng ý theo quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm, không có ý kiến gì khác, cam đoan không khiếu nại.

-Bị đơn ông Dương Chung Th. không kháng cáo, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hoàng O. không kháng cáo, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các đương sự, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Các đương sự không đồng ý thỏa thuận với nhau.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

-Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò V., xét thấy:

Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Lời khai của ông Phạm Ngọc Long, bà Đỗ Thị Chiên. Bà Chiên là người trực tiếp ký hợp đồng mua thửa đất của ông Mai Xuân H., không có người tên Nguyễn Thị Tranh mua thửa đất của ông L. (ông Đỗ Trọng Tranh là cha của bà Chiên, chỉ là người môi giới thửa đất).

Hiện ông Văn L., bà Chiên không có ý kiến về tranh chấp của ông D. và ông Th., và cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này. Do đó, không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với Th. Sao Mai, Chu Hữu Quỳnh, đương sự Lê Văn L. khai nhận có chuyển nhượng cho Mai và Quỳnh bằng hai hợp đồng viết tay, tuy nhiên đến tại thời điểm phúc thẩm ông L. vẫn không cung cấp được bản chính hợp đồng, đây chỉ là văn bản pho to, không ghi ngày tháng, không có chữ ký của Th. Sao Mai, Chu Hữu Quỳnh. Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với bản chính của tài liệu trên để xem xét giải quyết nhưng ông L. không cung cấp được. Ông L. cũng xác định không biết rõ hai đương sự trong hợp đồng này đang ở đâu, không biết địa chỉ

cụ thể và cũng không liên lạc được. Nên chứng cứ này theo định pháp luật không có căn cứ để xem xét.

Về việc ủy quyền: Các đương sự Lê Thị T., Nguyễn Văn L., Lê Đình Ch. đều đến Tòa xác định đồng ý việc ủy quyền của họ trước đây, thừa nhận lời khai của người được ủy quyền, không có ý kiến gì, không có tranh chấp trong vụ án và đồng ý tự mình tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng tất cả xin vắng mặt.

Từ cơ sở đó, xét các nội dung kháng nghị trên đều đã được giải quyết tại cấp phúc thẩm, các đương sự cũng không có yêu cầu gì, nên không cần thiết phải hủy án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Qua xem xét đánh giá toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành D. cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Lê Văn L., Lê Thị Th., Trương Văn Đ., Nguyễn Thị H., Lê Đình Ch., Võ Văn N., Đinh Khắc Qu., Lê Thị T., Nguyễn Đức T. đều trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo thực hiện đúng quy định nên được giải quyết theo thủ phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

- Ông D. khởi kiện ông Dương Chung Th. tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.462 m², thửa số 383, tờ bản đồ số 1, địa chỉ ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò Vấp. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L..

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hoàng O. có yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2.462 m² đất, tọa lạc tại thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, địa chỉ ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò Vấp. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06/01/2000 cho bà Nguyễn Thị L. và công nhận phần diện tích khoảng 345 m² đất thổ cư tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò Vấp..

Như vậy, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng”. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ.

[1.3]. Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Những người kháng cáo vắng mặt đã có đơn yêu cầu vắng mặt gồm: Lê Đình Ch., Lê Thị T., Nguyễn Thị H., Trương Văn Đ., Nguyễn Đức T. nên việc vắng mặt là hợp lệ và được xem xét giải quyết kháng cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên giải quyết vắng mặt theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] .Xét kháng nghị và yêu cầu kháng cáo:

Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu kháng cáo và lời trình bày cũng như đối chất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò V.:

-Về đưa người tham gia tố tụng, về thủ tục ủy quyền:

Qua tài liệu chứng cứ thu thập được tại cấp phúc thẩm, thấy rằng ông Phạm Ngọc Long, bà Đỗ Thị Chiên đã đến Tòa trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn L.. Bà Đỗ Thị Chiên trình bày là con của ông Đỗ Trọng Tranh và là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Mai Xuân H. chứ không phải ký với ông Lê Văn L., ông Tranh chỉ là người môi giới, không phải tên Nguyễn Thị Tranh như ông L. trình bày. Điều này cũng được ông L. thừa nhận đúng.

Cả bà Chiên và ông Văn L. đều xác định hiện không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này. Do đó Tòa án cần tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự nên không cần thiết phải đưa vào tham gia trong vụ án.

Ngoài ra, ông L. có cung cấp bản sao hợp đồng chuyển nhượng của Chu Hữu Quỳnh và Th. Sao Mai. Xét thấy văn bản này không có bản chính, không ghi ngày tháng năm, không có chữ ký của Th. Sao Mai và Chu Hữu Quỳnh. Hơn nữa, bản thân ông L. cũng không biết những người này đang ở đâu, không liên lạc được, không biết địa chỉ, nên không đủ cơ sở tin cậy có sự tồn tại của giao dịch. Từ đó, tài liệu này xác định không phải là chứng cứ theo qui định tại Điều 93, 94 và 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên không xem xét.

Về thủ tục ủy quyền tại cấp sơ thẩm của bà Lê Thị T., ông Lê Đình Ch. ủy quyền cho ông Lê Văn L., ông Nguyễn Văn L. ủy quyền cho ông Trương Văn Đ.. Cả bà Thị T., ông Ch. và ông Văn L. đến Tòa trình bày việc ủy quyền là phù hợp ý chí của mình, đồng ý với lời khai trước đây của người được ủy quyền và tự mình tham gia cấp phúc thẩm, đồng thời đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc ủy quyền của các đương sự là sự tự nguyện, các đương sự thừa nhận lời khai từ trước đến nay, việc ủy quyền cũng chưa xâm phạm gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia việc ủy quyền. Bà Thị T., ông Ch., ông Văn L. cũng đồng ý tham gia phiên tòa phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi và xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, không cần thiết phải xem xét lại việc ủy quyền của các đương sự tại cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết xét xử theo quy định, vì các nội dung kháng nghị trên đều đã được giải quyết tại cấp phúc thẩm, các đương sự cũng không có yêu cầu gì, nên không cần thiết phải hủy án về tố tụng.

-Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O..

Từ những căn cứ trên, không có cơ sở hủy án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Về kháng cáo:

[2.2.1]. Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa nhóm 07 người gồm Mai Xuân H., Lê Văn L., Phan Thanh K., Nguyễn Đức T., Nguyễn Văn Q., Nguyễn Văn Ti., Lưu Hữu N. (do Mai Xuân H. đại diện) với người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L. và Nguyễn Thị H..

Thời điểm chuyển nhượng từ 26/4/2001. Bắt đầu từ nhóm 07 người nhận chuyển nhượng nói trên với bên chuyển nhượng là bà H., bà L. (chủ 02 thửa đất khác nhau). Hiện cả bà L., bà H. cùng nhóm 07 người cũng chỉ công nhận mỗi hợp đồng ký giữa bà L., bà H. với ông Mai Xuân H. (là người đại diện cho nhóm) ngày 26/4/2001.

Còn các hợp đồng khác có liên quan đến việc chuyển nhượng thì 02 bên tham gia giao dịch trên không thừa nhận nên không có giá trị.

Hợp đồng các bên chỉ viết tay, không thực hiện thủ tục công chứng cũng như đăng ký theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, cả nhóm 07 người và bà L., bà H. đến Tòa án đồng loạt xác định giao dịch đã thực hiện xong trên thực tế, không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Nghĩa vụ thanh toán, giao đất, giao giấy tờ đã hoàn tất. Bà H., bà L. đồng ý sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hoàn chỉnh xong thủ tục pháp lý.

- Đối với giao dịch thửa 484 (thửa đất của bà H.) các bên xác nhận đã tự xử lý xong, không phát sinh tranh chấp, Tòa án không xem xét giải quyết.

- Nhóm 07 người mua đất của bà L., bà H. xác định: Tuy giao dịch thành công về mặt thỏa thuận và thanh toán nhưng chưa đạt về mặt pháp lý, bởi họ mua đầu tư nên không chuyển quyền sử dụng cũng như không tiến hành đăng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Số tiền mua đất cũng như phân chia lợi nhuận khi bán đất đã thực hiện xong và không có tranh chấp trong nội bộ 07 người, cũng như giữa họ với chủ đất bà L., bà H..

[2.2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng của nhóm 07 người với ông Lê Thành D., ông Dương Chung Th.:

Bên chuyển nhượng của nhóm 07 người hiện không có tranh chấp gì về việc khởi kiện giữa ông D. với ông Th.. Họ cho rằng tất cả các giấy tờ hợp đồng đều được ký kết từ thời điểm chuyển nhượng năm 2001, đã giao đất, giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem như đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ. Lợi nhuận họ đã chia xong, nên nhóm này không có tranh chấp gì trong vụ án này, mà đây là tranh chấp cá nhân giữa hai ông D. và ông Th.. Tuy nhiên, mọi người đều khẳng định đã chuyển nhượng đất cho ông D.. Ông Th. không tham gia vào quá trình giao dịch, chỉ là người đứng tên giúp ông D. sau khi thỏa thuận giữa ông D. và nhóm 07 người thành công.

Như vậy, giữa nhóm 07 người chuyển nhượng đất không có tranh chấp với ông D. và ông Th. còn người thực tế mua đất chính là ông D.

[2.2.3]. Về tranh chấp của ông Lê Thành D. và ông Dương Chung Th.:

Ông D. có mối quan hệ lao động với ông Th., ông Th. làm tài xế cho ông D. nhiều năm. Dù tại Tòa bên ông Th. phủ nhận không quen biết, không hợp đồng lao động gì với ông D.. Tuy nhiên, xét từ diễn biến, chứng cứ và lời khai của các đương sự thì lời trình bày của ông D. là có cơ sở. Vì:

-Xét về góc độ tình cảm thì giữa ông D. và ông Th. phải có mối quan hệ thân thiết và tin tưởng nên ông Th. mới nhận đứng tên giúp trên hợp đồng chuyển nhượng đất, và điều này là chuyện thường tình trong xã hội.

-Xét về mặt chứng cứ: ông D. và ông Th. đã lập “ Bản cam kết” ngày 20/12/2001 có nội dung ông Th. đứng tên mua giúp ông D. 02 thửa đất của bà L., bà H.. Giấy này được ông Th. thừa nhận là đúng. (BL 653).

Từ đó, mới có hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp” ký ngày 22/12/2001 giữa nhóm 07 người có ông H. (đại diện nhóm) ký với ông Dương Chung Th.. Và đây là hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất duy nhất mà các bên thống nhất công nhận.

Ông D. còn chứng minh rằng, sau khi ký hợp đồng thì tiền mua cả 02 thửa đất đều do ông D. tiến hành thanh toán. Ông Th. chỉ là người trung gian đưa tiền cho bên bán. Lời khai này, đều được bên bán đất thừa nhận là đúng. Ngoài ra còn chính tại tờ giấy này có bút tích của bên chuyển nhượng là ông Mai Xuân H. nhận tiền và giao giấy chứng nhận bản chính cho bên ông D. (ông Triết em ông D. nhận). Các tờ hợp đồng chuyển nhượng còn lại là điều hợp thức hóa sau này và không có giá trị.

Như vậy, về tình và về lý có đủ cơ sở khẳng định ông Th. đã đứng tên giúp ông D. nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của bà L. và bà H. từ nhóm 07 người đã phân tích tại mục [2.2.2].

Hiện ông D. chỉ có tranh chấp thửa đất của bà L., việc phát sinh tranh chấp là do ông Th. bội tính, chiếm luôn thửa đất đứng tên giúp ông, không thực hiện đúng cam kết giữa hai bên.

[2.2.4]. Bị đơn ông Th. cho rằng đất này do chính bản thân ông tự mua nhưng lại thừa nhận “Bản cam kết” ngày 20/12/2001, điều này càng khẳng định rõ hơn lời trình bày của ông D. và cam kết giữa hai bên là sự thật.

Việc ông Th. đưa ra chứng cứ là biên nhận nhận tiền chứng minh là giao dịch với ông H. và thanh toán tiền với nhóm 07 người để mua phần đất của bà L. nhưng lại không được nhóm 07 người công nhận ông Th. là bên mua vì đã có 05 người (có ông H. là người đại diện nhóm) đến Tòa lập văn bản xác nhận chính ông D. là người trực tiếp mua 02 thửa đất của bà L., bà H. (có 01 người không đến Tòa và 01 người còn lại họ không chứng kiến nên không biết rõ), ông Th. chỉ là tài xế đứng tên giúp ông D. và giữa hai bên chỉ ký duy nhất “Giấy nhận tiền sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 22/12/2001. Căn cứ vào “Bản cam kết” ngày 20/12/2001 thì ông D. là người mua đất, việc ông Th. đi giao tiền cho nhóm bán đất thay cho ông D. là chuyện bình thường. Nên lời khai của ông Th. không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, bản thân ông Th. cho rằng “Bản cam kết” ngày 20/12/2001 chỉ có giá trị thể hiện sự góp vốn giữa ông với ông D. nhưng không có chứng cứ chứng minh và ông D. cũng không thừa nhận nên không có cơ sở.

Bên cạnh đó, diễn biến quá trình tranh chấp kéo dài, trong các năm 2015, 2016 thì chính ông Th. có nhiều văn bản gửi cơ quan Công an, gửi bên nhóm bán đất 07 người có nội dung xác định rõ ông chỉ đứng tên dùm ông D., ông D. là người trả

tiền. Đề nghị giao đất cho ông D. và nhờ cơ quan Công an giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông D. (có bản đánh máy và viết tay). Các văn bản này ông Th. thừa nhận do ông lập và ký tên. Toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn thừa nhận hết nhưng không giải trình được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn khẳng định ông Th. không phải làm nghề tài xế, không quen biết ông D., không có bất kỳ mối quan hệ trong công việc cũng như trong cuộc sống với ông D., nhưng điều này mâu thuẫn với chính lời khai của ông Th. là có quen biết ông D., do không đủ tiền nên rủ ông D. hùn mua phần đất của bà H. (BL 808- tại biên bản ghi lời khai của cơ quan Công An), đồng thời thừa nhận đã ký “Bản cam kết” ngày 20/12/2001 với nội dung đứng tên mua dùm ông D. cả 02 thửa đất của bà L. và bà H..

Như vậy, lời khai từ phía ông Th. đưa ra thể hiện sự bất nhất, không trung thực.

[2.2.5]. Bên cạnh những phân tích trên, ông Th. còn nhận thêm của ông D. số tiền 100.000.000 đồng theo giấy ghi ngày 15/7/2013 nhưng ông Th. không giải thích được đây là khoản tiền gì, lý do được nhận tiền. Do vậy, lời khai của ông D. cho rằng đây là số tiền ông trả cho ông Th. để ông Th. hoàn trả lại các bản chính giấy tờ mà ông Th. đang cố tình chiếm giữ là có cơ sở.

Từ diễn biến và chứng cứ này đủ cơ sở xác định 02 thửa đất trên chính là của ông D. nhận chuyển nhượng của bà H. và bà L. (mua lại của nhóm 7 người do ông H. đại diện) trong đó có thửa 383 là ông D. nhờ ông Th. đứng tên mua dùm và hiện đang tranh chấp.

[2.2.6]. Về quá trình sử dụng đất: Ngày 20/01/2003 bên ông H. tiến hành bàn giao đất thực tế cho ông D.. Tại “Giấy giao đất” lập ngày 20/01/2003 bên nhóm 07 người có ông H. đại diện giao thửa đất 383 và phần đất thổ cư diện tích 345 m², bên ông D. có ông Th. làm đại diện ký tên. Phía cuối biên bản ông D. có ký tên chốt lại xác nhận việc nhận đất với nội dung ông H. giao thửa đất cho chính ông D.. (BL437,438)

Ông Th. không giải thích được lý do vì sao đất của ông tự mua mà để ông D. ghi rõ vào văn bản mà ông không có kiến gì. Như vậy, càng rõ ràng chính ông D. là chủ của thửa đất này.

Ngoài ra sau khi sang nhượng, ông D. có nhờ ông Nguyễn Tiến Dũng (có biên bản bàn giao) quản lý, trông coi kể cả sửa chữa căn nhà trên đất (nhận chuyển nhượng của bà L.) (BL 440). Suốt quá trình này, ông Th. biết nhưng không có ý kiến gì, không phản đối, điều này không phù hợp lẽ thường tình.

Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện, suốt quá trình chuyển nhượng thửa đất qua thời gian dài, có những diễn biến xảy ra nhưng ông Th. đều trình bày đây là đất của ông D., ông Th. đứng tên dùm và nhân danh ông D. đòi đất...

Như vậy, từ sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà H. và bà L., ông D. đã chứng minh được chính mình người là thanh toán, được nhận Giấy chứng nhận bản chính từ người chuyển nhượng, được nhận đất, trực tiếp quản lý, sử dụng đất và cũng là người thực hiện việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình một cách xuyên suốt, liên tục trên thửa đất này. Ông Th. không chứng minh được việc chuyển nhượng, không những vậy mà trong suốt thời gian dài ông Th. đã nhân danh ông D. đòi lại đất cho ông D. bảo vệ quyền lợi cho ông D..

Từ đó đến nay cũng không có bất cứ một cá nhân nào trong vụ kiện này có tranh chấp hay đòi quyền lợi gì với ông D.. Chứng tỏ ông D. mới là chủ sử dụng thật sự của thửa đất 383.

[2.3]. Trong quá trình thực hiện đứng tên dùm ông D., ông Th. đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L. vào ngày 14/4/2003 và được Ủy ban nhân dân phường 15, quận Gò V. xác nhận ngày 25/4/2003.

Tuy nhiên, hợp đồng này bà L. không thừa nhận, vì bà cho rằng bà bị mù, các con của bà L. cũng không đồng ý vì không chứng kiến. Tại kết luận giám định số 3247/C09B ngày 05/8/2019 của Phân Viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh-Viện Khoa học hình sự kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký của bà L..

Tại công văn số 1377/UBND ngày 30/11/2017 của Ủy ban nhân dân Phường 15 quận Gò V. xác định “không chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L. và ông Dương Chung Th. lập ngày 14/4/2003 liên quan đến thửa đất số 383, Ủy ban Phường 15 chỉ xác nhận về giấy tờ sử dụng đất, về hiện trạng thửa đất, diện tích, số tờ, số thửa và tình trạng tranh chấp. Qua kiểm tra sổ bộ chứng thực chữ ký ngày 14/4/2003 không chứng thực chữ ký trường hợp trên”.(BL850)

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L. và ông Dương Chung Th. lập ngày 14/4/2003 bị vô hiệu do ông Th. lừa dối bà L., ông D. và không phải là ý chí của bà L., mặt khác cũng không đúng về hình thức. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không xử lý về hậu giao dịch dân sự vô hiệu do không có cơ sở phát sinh thiệt hại và các bên cũng không có yêu cầu.

Từ lẽ đó, căn cứ Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về “Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai”, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D., chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Thành D., ông D. được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất với đối với thửa đất 383 sang nhượng từ bà L. (do ông Th. đứng tên giúp). Căn cứ bản án này, ông D. được quyền tự liên hệ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, đăng ký sang tên mình đối với thửa đất số 383 nói trên theo diện tích được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc.

[2.4]. Sau khi mua đất của bà L., ông Nguyễn Thanh Kỳ (trong nhóm 07 người) lại đưa bà L. đến Ủy ban nhân dân Phường 15 quận Gò V. kê khai mất giấy chứng nhận bản chính và ký lại hợp đồng khác và tự ý đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận Gò V., để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông K. mà không có bất kỳ sự chứng kiến cũng như đồng ý của 06 người người còn lại. Bà L. cũng thừa nhận, lúc đó bà đã bị mù, không biết chữ. Đồng thời, hầu hết những người còn lại đều cho rằng hành vi đó là gian, không đúng, vì đất đó đã bán cho ông D. và ông K. đã được chia tiền đầy đủ và sòng phẳng. Nên các giấy tờ giao dịch ký giữa ông K. và bà L. đều vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Ông Phan Thanh K. có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà L. và nhóm 07 người nhưng các đương sự trong nhóm 07 người của ông cũng không đồng ý. Tuy nhiên ông Kỳ không đến tham gia phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Kỳ là đúng quy định.

[2.5]. Về giao dịch giữa ông Th. và bà O. và yêu cầu độc lập của bà O.:

Việc ông Th. bán đất cho bà O. chỉ dừng ở giai đoạn lập hợp đồng đặt cọc năm 2015. Ngay thời điểm chuyển nhượng ông Th. vẫn chưa được đứng tên quyền sử dụng, hai bên cũng chỉ lập hợp đồng viết tay không có công chứng, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th. và bà L. (đã bị vô hiệu theo phân tích trên). Hơn nữa, từ lúc chuyển nhượng đến tại thời điểm này liên tục phát sinh tranh chấp. Bà O. hiểu rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, người chuyển nhượng chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, thửa đất đang tranh chấp, giấy tờ không ổn định (BL 963). Bà O. cũng chưa gặp và tìm hiểu chủ đất thực tế. Nhưng đến năm 2016 bà O. và ông Th. lại tiếp tục ký hợp đồng bổ sung ngày 17/7/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th. cũng xác nhận không lừa dối bà O., nên cũng không thể cho rằng việc chuyển nhượng của bà O. là hợp pháp ngay tình chỉ cần hoàn chỉnh về hình thức và áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 như cấp sơ thẩm nhận định là không đúng, trái với quy định tại Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về “Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai”, do giao dịch này vô hiệu toàn bộ ngay từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giữa ông Th. và bà O.. Cấp sơ thẩm chỉ dựa duy nhất vào hợp đồng thiết lập giữa bà O. và ông Th. mà công nhận toàn bộ yêu cầu của bà O. là không có cơ sở.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bà O. chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc để được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà, chứ không yêu cầu ông Th. hay cụ thể cá nhân nào đó phải chịu giải quyết hậu quả do việc vô hiệu và cũng chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý này. Do đó, từ những phân tích trên xác định các giao dịch giữa ông Th. với bà O. vô hiệu, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Dành quyền khởi kiện cho bà O. bằng một vụ kiện khác nếu hai bên có yêu cầu phát sinh tranh chấp.

[2.6]. Đối với yêu cầu của ông Lê Văn L.:

Ông L. có đơn yêu cầu độc lập đề nghị xem xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với ông Lê Thành D. đối với một phần thửa đất của bà L. đang tranh chấp thể hiện tại “Bản cam kết” ngày 28/5/2013, nhưng tại phiên tòa ông L. xác định ông không có tranh chấp gì về việc tranh chấp giữa ông D., ông Th., hiện cũng chưa có tranh chấp với ông D. nên ông xác định không tiến hành các thủ tục để thực hiện yêu cầu độc lập tại cấp sơ thẩm, do đó nếu ông D. và ông L. có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[2.7]. Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự Lê Văn L., Lê Thị Th., Trương Văn Đ., Nguyễn Thị H., Lê Đình Ch., Võ Văn N., Đinh Khắc Qu., Lê Thị T., Nguyễn Đức T.:

Những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L., ông H. cũng làm hợp đồng viết giấy tay, chưa thực hiện các thủ tục theo quy định, cũng đã hiểu rõ nguồn gốc đất. Có người chỉ làm hợp đồng giấy tay chưa nhận đất. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm các đương sự đều không có tranh chấp và không có yêu cầu độc lập đối với việc chuyển nhượng này.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo có mặt, đều xác định hiện không có tranh chấp gì về yêu cầu khởi kiện của ông D. với ông Th., cũng chưa có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng với nhau, chỉ đề nghị xem xét công nhận quyền sử dụng cho ông D., để sau này có cơ sở thực hiện chuyển nhượng giữa ông L. và những người đã mua đất. Đối với những đương sự kháng cáo vắng mặt đều có đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, đồng ý theo bản án của Tòa án và cam đoan không khiếu nại. Không có yêu cầu kháng cáo nào khác.

Xét lời trình bày này của đương sự cũng thuộc nội dung yêu cầu kháng cáo của ông D. nên được chấp nhận.

[2.8].Đối với giao dịch đứng tên giúp giữa ông D. và ông Th., tại phiên tòa, đại diện bị đơn thừa nhận ông Th. ký “Bản cam kết” ngày 20/12/2001 nhưng không có xác định thù lao, do đó nếu có tranh chấp về thù lao sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Vì những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hoàng O..

[3].Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021.

[4].Về án phí:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, các đương sự phải chịu số tiền án phí sơ thẩm:

-Các đương sự không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

-Án phí Dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên người kháng cáo không phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo được nhận lại 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 1993 ; Luật Đất đai năm 2003; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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, lệ phí Tòa án và Điều 66 Nghị

định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về “Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai”.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành D. và các ông (bà) Lê Văn L., Lê Thị Th., Trương Văn Đ., Nguyễn Thị H., Lê Đình Ch., Võ Văn N., Đinh Khắc Qu., Lê Thị T., Nguyễn Đức T..

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành D..

Công nhận cho ông Lê Thành D. được quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò Vấp. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06 tháng 01 năm 2000 (cho bà Nguyễn Thị L.). Do diện tích đất thuộc thửa đất này có thay đổi nên nguyên đơn ông D. được nhận toàn bộ diện tích đã được Tòa án đo vẽ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 24/10/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc.

3.2. Ông Lê Thành D. được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thửa số 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, phường 15, quận Gò Vấp. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06/01/2000 (cho bà Nguyễn Thị L.).

3.3. Buộc bà Huỳnh Thị Hoàng O. phải giao trả cho ông D. bản chính các loại giấy tờ liên quan thửa đất 383 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò Vấp. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06 tháng 01 năm 2000 cho bà Nguyễn Thị L., gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 148/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. cấp ngày 06 tháng 01 năm 2000 cho bà Nguyễn Thị L..

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 4 năm 2001 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H., Nguyễn Thị L. với ông Mai Xuân H..

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22 tháng 12 năm 2001 ký kết giữa ông Mai Xuân H. và ông Dương Chung Th..

- Bản “Quyết toán việc mua bán và thanh toán tiền mua đất nông nghiệp tại Ấp Doi, P15 Quận Gò Vấp.” do ông Mai Xuân H. lập.

- Các biên bản giao nhận tiền giữa ông Dương Chung Th. và ông Mai Văn Hạnh.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 4 năm 2003 tại UBND Phường 15, quận Gò Vấp., giữa bà Nguyễn Thị L. và Dương Chung Th..

- Văn bản giao đất ngày 20 tháng 1 năm 2003 của nhóm ông Mai Xuân H. giao

(có chữ ký của ông Dương Chung Th., ông Lê Thành D.).

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Hoàng O. về : “Yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 383, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Doi, đường Thống Nhất, Phường 15, quận Gò V. ngày 29 tháng 01 năm 2015 giữa ông Dương Chung Th. và Huỳnh Thị Hoàng O. và công nhận phần diện tích 2.462 m² thuộc thửa đất 383 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 148/QSDĐ do UBND quận Gò V. cấp ngày ngày 06 tháng 01 năm 2000 và phần diện tích khoản 345 m² đất thổ cư theo giấy kê khai của bà Nguyễn Thị L. thuộc quyền hợp pháp của bà O.”.

5/Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Phan Thanh K..

6/ Án phí:

6.1.Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bị đơn ông Dương Chung Th. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 120.581.000 (một trăm hai mươi triệu năm trăm tám mươi một nghìn) đồng.

-Bà O. phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/001596 ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V. Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại cho ông Lê Thành D. số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017647 ngày 11 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí ông Phan Thanh K. đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0028234 ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2.Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

-Hoàn lại ông D. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0017647 ngày 11 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại bà Lê Thị Th. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028483 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Trương Văn Đ. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028475 ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Lê Đình Ch. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028484 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò V., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại bà Nguyễn Thị H. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028482 ngày 14

tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Võ Văn N. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028476 ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Đinh Khắc Qu. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028477 ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại bà Lê Thị T. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028485 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Lê Văn L. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028486 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại ông Nguyễn Đức T. số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0028545 ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp., Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3.Về chi phí tố tụng: Ông D. đã nộp 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng. Ông Th. phải chịu số tiền này, ông Th. phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ông D..

7.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp.;
- Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim