

**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: 25/2024/DS-PT

Ngày: 09/01/2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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 Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo.

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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:** Bà Đỗ Thị Thu Hồng- Kiểm sát viên.

Vào ngày 8 tháng 01 năm 2024 đến ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 562/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất; Hủy cập nhật bổ sung tên trong Giấy chứng nhận”. Do Bản án dân sự sơ
thẩm số 478/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận
D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5594/2023/QĐPT-DS ngày 28
tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16753/2023/QĐ-PT ngày
20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Tô Văn A, sinh năm 1954;

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ B, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Đường C, phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông A, bà B: Bà Võ Nguyễn Anh E, sinh năm 1997, (Có mặt). Địa chỉ: Đường G, xã G1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số 136 ngày 03/01/2024 lập tại Văn phòng công chứng I).

Người đại diện hợp pháp của bà B: Bà Lê Thị Kim K, sinh năm 1972, (Có mặt). Địa chỉ: Xã L, Huyện L1, tỉnh M. (Theo Giấy ủy quyền số 6260 ngày 21/9/2023 lập tại Văn phòng công chứng N).

Bị đơn:

1. Ông Phạm Thanh O, sinh năm 1959, (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963, (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Đường Q, Phường Q1, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn S, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ 41, phường T1, quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Như U, sinh năm 1993, (Có mặt). Địa chỉ: Chung cư, phường V1, thành phố V, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo văn bản ủy quyền số 3307 ngày 22/3/2023, lập tại Văn phòng công chứng X).

2. Ông Lê Văn Y, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Phường A1, Thành phố A2, tỉnh B1.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Trần Như U, sinh năm 1993, (Có mặt). Địa chỉ: Chung cư, phường V1, thành phố V, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo văn bản ủy quyền số 569 ngày 09/3/2023, lập tại Văn phòng công chứng C2);

- Ông Bùi Tuấn D1, sinh năm 2000, (Có mặt). Địa chỉ: phường V1, thành phố V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 26 ngày 04/01/2024, lập tại Văn phòng công chứng C2).

3. Văn phòng công chứng E1, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Đường G2, Phường H1, Quận I1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng K1, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường L2, Phường M1, Quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc O1, sinh năm 1958 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020) – Chức vụ: Công chứng viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/05/2019, các đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tô Văn A, bà Nguyễn Thị Mỹ B trình bày:

Ngày 09/10/2009, ông Phạm Thanh O và bà Nguyễn Thị P có chuyển nhượng cho ông A, bà B 02 nền đất: Nền thứ 1 có ký hiệu C8 với diện tích 204,2m² và nền thứ 2 có ký hiệu C9 với diện tích 180m² tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Nền thứ nhất có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a ngày 29/5/2009; Nền thứ 2 thuộc thửa 40-6 diện tích 180m² được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số AH 595359 số vào sổ GCN: T01384/8a ngày 29/5/2009.

Ngày 12/5/2010 vợ chồng ông O, bà P viết giấy cam kết thực hiện thủ tục sang tên cho ông A, bà B đối với nền đất có diện tích 180m² (ký hiệu C9). Nền đất thứ hai có diện tích 204,2m² (ký hiệu C8) phía ông O, bà P cam kết sau 03 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông A bà B. Tuy nhiên, ông O, bà P mới thực hiện sang tên được 01 nền đất cho ông A bà B có diện tích 180m². Nền đất còn lại có diện tích 204.2m² đến nay ông O, bà P vẫn chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 24/9/2010, bà P tiếp tục viết giấy cam kết sẽ thực hiện thủ tục sang tên nhưng vẫn không thực hiện.

Phía bà B ông A đã thanh toán đủ tiền mua đất cho ông O, bà P. Ông A bà B xác định ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2009, ông A bà B đã nhận hai nền đất trên và quản lý sử dụng cho đến nay. Đối với nền đất C8, ông A bà B sử dụng làm quán kinh doanh cà phê. Trước khi ký giấy sang nhượng đất ngày 09/10/2009, hai bên đã tính toán, cộng sổ về các khoản tiền hàng, tiền nợ và tiền trả trước để mua hai nền đất này. Hai bên thống nhất cân trừ các khoản tiền như đã ghi sổ tiền mua hai nền đất có ký hiệu C8 và C9 thì phía ông O bà P còn phải trả cho vợ chồng bà B ông A số tiền là 100.000.000đồng. Các bên thống nhất việc chuyển nhượng hai nền đất này và đồng ý ký tên. Do đó số tiền mua hai nền đất, bà B, ông A đã thanh toán đủ. Lúc này có bà Nguyễn Thị P1 là người làm chứng cùng ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 09/10/2009.

Ngày 22/10/2010, ông O bà P mới ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất ký hiệu C9 và vợ chồng bà B ông A được cơ quan có thẩm quyền cấp nhật bổ sung tên trên giấy chứng nhận vào ngày 13/01/2011. Còn nền đất ký hiệu C8 vẫn chưa thực hiện sang tên cho bà B, ông A. Nhiều lần ông A bà B yêu cầu bà P ông O thực hiện nghĩa vụ sang tên dứt điểm nền đất ký hiệu C8 còn lại nhưng vợ chồng ông O bà P vẫn tiếp tục hứa hẹn mà không thực hiện, cố tình trốn tránh khi ông A bà B tìm kiếm.

Việc ông O tự ý chuyển nhượng nền đất ký hiệu C8, thửa 40-7 phường C1, quận D có diện tích 204.2m² của vợ chồng ông A bà B cho ông Lê Văn S là trái pháp luật vì trước đó vợ chồng ông O bà P đã chuyển nhượng và giao thửa đất này cho vợ chồng ông A bà B quản lý sử dụng ổn định từ năm 2009 cho đến nay. Việc ông O và ông S kết hợp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009056 ngày 21/03/2018 do Văn phòng công chứng E1 chứng nhận là nhằm chiếm đoạt tài sản của ông A bà B. Ông A, bà B không đồng ý với yêu cầu của phía ông O bà P, ông S, ông Y về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O bà P với ông Lê Văn S và công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y.

Nay ông A, bà B khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông O ký ngày 09/10/2009; ông O, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thiện về mặt hình thức theo đúng quy định của pháp luật cho ông bà đối với nền đất có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường C1, quận D, được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận ngày 29/5/2009 để ông A, bà B được cập nhật sang tên chủ sở hữu;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O bà P với ông Lê Văn S; Hủy cập nhật sang tên ông Lê Văn S;

Hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y;

Hủy cập nhật sang tên ông Lê Văn Y. Ông A bà B không yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn S với Ngân hàng X1 - chi nhánh R1 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Thanh O và bà Nguyễn Thị P cùng trình bày:

Vợ chồng bà P ông O với ông A bà B là bạn bè có quan hệ làm ăn kinh tế với nhau nhiều năm. Hai bên có sự tin tưởng lẫn nhau. Bà P có vay tiền của ông A, bà B nhiều lần. Cụ thể các lần vay tiền bà B, ông A có ghi sổ, trong sổ ghi chú bà B tự tính lãi. Thời gian đầu vợ chồng bà P ông O thanh toán đầy đủ.

Thực tế có sự tin tưởng nên chưa tính toán cụ thể về số tiền mà ông bà còn nợ của vợ chồng ông A, bà B cũng như tiền lãi tính toán như thế nào.

Ông O bà P thừa nhận có ký hợp đồng hứa bán cho vợ chồng ông A và bà B 02 nền đất tại phường C1, quận D: 01 nền đất có ký hiệu là C9 thửa 40-6, diện tích 180m² và 01 lô có ký hiệu là C8 thửa 40-7, có diện tích là 204,2m². Hai bên thỏa thuận giá 1m² đất là 22.500.000 đồng. Tại thời điểm vợ chồng ông O bà P hứa bán hai nền đất nêu trên, thực tế 02 nền đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Y1, sau đó thế chấp tiếp tại Ngân hàng X1, chi nhánh S1. Bà B có trao đổi với ông O bà P về việc bà P vợ của ông còn nợ tiền bà B nên cần trừ vào tiền mua đất. Bà B yêu cầu ông O bà P phải trả tiền cho ngân hàng để lấy sổ ra làm thủ tục sang tên cho bà B, ông A. Số tiền mua đất bà B tự trừ vào tiền nợ vay của bà P, còn lại bao nhiêu thì bà B trả tiếp cho ông O bà P. Do đó, ông O có viết giấy cam kết bán 02 nền đất ký hiệu C9 và C8 cho bà B với ông A. Ông đã đóng tiền cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận đối với nền đất ký hiệu C9 có diện tích 180m² và hai bên tiến hành làm thủ ký hợp đồng mua bán qua công chứng. Tổng cộng số tiền giao dịch đối với nền đất ký hiệu C9 là: 180m² x 22.500.000đồng = 4.050.000.000đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.373.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà P vay của bà B là 155.065 USD và 300.000.000 đồng tiền mặt. Tại thời điểm thỏa thuận cần trừ vào tiền mua bán đất, tỷ giá đôla là 17.000 đồng nên số tiền 155.065 USD tương đương với 2.636.105.000 đồng. Như vậy tổng cộng số tiền mà bà P còn nợ bà B là 2.939.105.000 đồng. Do đó, tiền nợ trên được cần trừ vào tiền mua đất là 4.050.000.000 đồng, phía bà B còn phải trả lại cho vợ chồng ông O bà P số tiền 1.120.895.000 đồng. Tuy nhiên hai bên vẫn chưa quyết toán công nợ.

Đối với nền đất ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Ông O có đề nghị với bà B trả nợ cho ngân hàng để lấy giấy tờ ra hai bên tiến hành làm thủ tục mua bán nhưng bà B không đồng ý. Đối với số tiền mà bà B còn nợ của nền đất ký hiệu C9 là 1.120.895.000 đồng. Ông O bà P không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Việc cần trừ công nợ và tiền hàng phía nguyên đơn trình bày thì phải cung cấp chứng cứ chứng minh. Thực tế tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất (viết tay), ý chí của ông O, bà P vẫn mong muốn bán 02 nền đất cho bà B, ông A với điều kiện ông A bà B phải trả tiền để ông O bà P giải chấp lấy sổ hồng mới làm thủ tục sang tên cho bà B ông A. Tuy nhiên ông O, bà P đã chờ đợi ông A bà B thời gian gần 10 năm để trả tiền cho ông bà để ông thanh lý hợp đồng tín dụng với ngân hàng. Phía ông A bà B vẫn không thực hiện và ngân hàng yêu cầu ông O bà P phải thanh toán nợ. Ông O bà P đã tìm được người mua khác là ông Lê

Văn S đồng ý thanh toán khoản nợ vay thay cho ông O, bà P tại ngân hàng để lấy giấy tờ đất ra. Sau khi tắt toán khoản nợ vay với ngân hàng, hai bên tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật vào năm 2018. Ông O, bà P bàn giao đất cho ông S thì bà B cản trở, không cho. Do 02 nền đất ký hiệu C8 và ký hiệu C9 là liền nhau nên bà B ông A tự ý xây tường bao và sử dụng từ năm 2009 cho đến nay mà không chịu trả lại cho ông O bà P. Thực tế phía ông O, bà P chưa bàn giao nền đất ký hiệu C9 có diện tích 180m² cho ông A bà B, vì chưa thanh toán công nợ đầy đủ. Đối với nền C8 có diện tích 204.2m² phía bà B, ông A chiếm dụng sử dụng từ năm 2009 đến nay. Bà B, ông A chưa thanh toán tiền đối với nền đất ký hiệu C8 có diện tích 204.2m². Buổi làm việc đầu tiên tại Tòa án, lúc này có Ngân hàng X1, phía bà B ông A vẫn còn có ý kiến trao đổi với bà P là đồng ý trả 5.000.000.000 đồng cho ngân hàng để ông O bà P sang tên cho bà B.

Phía bà P, ông O cho rằng nội dung cam kết năm 2010 mà bà P viết hứa sau 03 tháng sẽ sang tên chủ quyền nhưng thực tế bà P không thực hiện nhưng bên bà B ông A vẫn không có yêu cầu khởi kiện ra tòa để buộc bà P ông O sang tên. Vì lúc này bà B, ông A vẫn chưa có tiền thanh toán cho ông O bà P. Đến năm 2019 ông A, bà B mới khởi kiện, thể hiện bà B ông A vẫn chưa có tiền để thanh toán tiếp cho ông O bà P để ông O bà P làm thủ tục sang tên.

Việc bà B ông A cho rằng phía ông O bà P đã bàn giao nền đất tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông O, bà P đã bàn giao đất. Ông O bà P thực tế chưa bàn giao đất cho bà B vì bà B ông A chưa thanh toán tiền đủ cho ông O bà P.

Ông O bà P xác định việc ông bà chuyển nhượng nền đất ký hiệu C8, thửa 40-7 có diện tích 204,2m² phường C1, quận D cho ông Lê Văn S là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông O bà P đề nghị bà B ông A là người chiếm giữ đất bất hợp pháp phải trả lại đất cho ông bà, đề bàn giao cho ông Lê Văn S. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông A, phía ông O bà P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông O bà P không đồng ý và đề nghị ông A, bà B ra khỏi khuôn viên đất nền đất C8, thửa 40-7 có diện tích 204.2m² phường C1, quận D để ông O bà P bàn giao cho ông S, ông Y.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/05/2021, các đơn bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S trình bày:

Ông Lê Văn S là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 40-7, tờ bản đồ số 95, phường C1, quận D với diện tích 204,2m², được Ủy ban nhân dân quận D cấp nhật sang tên ngày 31/3/2018 tại trang tư của giấy chứng nhận AH 595358.

Trước đây phân diện tích đất này ông O bà P thế chấp cho Ngân hàng X1 chi nhánh U1. Ông S là người mua hợp pháp đất này và việc thanh toán tiền mua được thực hiện tại ngân hàng. Ông S đưa tiền để ông O, bà P trả tiền cho ngân hàng và giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên thực hiện hợp đồng mua bán có công chứng. Ông S với ông O, bà P tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 009056 ngày 21/3/2018. Sau khi tiến hành giao dịch với ông O, bà P, đối với thửa đất trên ông S có đến thửa đất cùng với ông O, bà P để nhận bàn giao đất thì những người đang ở trong khuôn viên đất không cho vào. Lúc này, đất đã được xây dựng tường bao xung quanh.

Ngày 27/10/2020, ông Lê Văn S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn Y thực hiện tại Văn phòng công chứng K1.

Nay ông S có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B là vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/03/2018 giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S số công chứng 0090056 tại Văn phòng công chứng E1 có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho số công chứng 019786 ngày 09/11/2020 tại Văn phòng công chứng K1 giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Ông S là người mua ngay tình đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Tại thời điểm mua văn phòng công chứng đã tra cứu thông tin về tài sản thể hiện đất không có tranh chấp hay ngăn chặn hoặc bị cấm chuyển dịch, do đó đất này đủ điều kiện giao dịch. Ông O cũng đã cung cấp đầy đủ giấy tờ đã được ngân hàng giải chấp. Thời điểm năm 2020 ông S tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Y, tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho, văn phòng công chứng cũng đã tra cứu thông tin đối với quyền sử dụng đất mà các bên giao dịch không bị ngăn chặn hay thể hiện đất đang bị tranh chấp. Do đó hợp đồng tặng cho giữa ông S và ông Y là hợp pháp. Nay ông S yêu cầu ông O bà P bàn giao nền đất mà ông O bà P đã chuyển nhượng. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/05/2021 và các đơn bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Y trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động ngày 31/3/2018, ông Lê Văn S được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 40-7.

Căn cứ khoản 1 Điều 167 Luật đất đai, ông S có quyền tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 40-7.

Ngày 27/10/2020, ông Lê Văn S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 để tặng cho thửa đất 40-7 cho ông Lê Văn Y. Sau khi ông Lê Văn Y thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 09/11/2020, quyền sở hữu thửa đất 40-7 đã được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai quận D đăng ký biến động chuyển từ ông Lê Văn S sang cho ông Lê Văn Y tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358.

Căn cứ điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, việc tặng cho này đã được lập thành hợp đồng công chứng nên việc tặng cho này là một giao dịch dân sự hợp pháp và ông Lê Văn Y đã trở thành chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất 40-7.

Ông Lê Văn Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/03/2018 giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S số công chứng 0090056 tại Văn phòng công chứng E1 có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 019786 ngày 09/11/2020 tại Văn phòng công chứng K1 giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y có hiệu lực pháp luật vì các bên thực hiện giao dịch trên đúng theo quy định.

Buộc bà B ông A phải bàn giao đất cho ông Y.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng E1 trình bày:

Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo trình tự thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về thẩm quyền công chứng: Văn phòng công chứng E1 có thẩm quyền công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản trên đất) thửa đất 40-7 tờ bản đồ 95 bộ địa chính phường C1, quận D (theo tài liệu 2005), địa chỉ thửa đất phường C1, quận D .

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông O bà P xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009; Thông báo giải chấp của Ngân hàng X1 chi nhánh U1.

Quyền sử dụng đất nêu trên không có bất cứ ngăn chặn nào về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác. Do đó xác định tài sản trên đủ điều kiện để tham gia giao dịch.

Điều kiện tham gia giao dịch: Ông O bà P là chủ sử dụng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng, ông O, bà P, ông Lê Văn S đã ký tên và ghi tôi đã đọc và đồng ý. Tại thời điểm công chứng các đương sự trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và đã tự đọc lại nội dung hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đồng ý toàn bộ với nội dung hợp đồng và tự nguyện ký tên vào hợp đồng không cần người làm chứng.

Trình tự thủ tục công chứng: Phiếu yêu cầu công chứng; các giấy tờ tùy thân của ông O bà P và ông S; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo giải chấp; Thông tin tài sản không bị ngăn chặn.

Sau khi sang tên ông S, ông S thế chấp cho Ngân hàng X1 chi nhánh R1. Ông S đã ký tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn Y.

Văn phòng công chứng E1 gửi toàn bộ Hồ Sơ công Chứng Hợp đồng cho Tòa án xem xét và đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng K1 trình bày:

Văn phòng công chứng K1 chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 019789 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27 và 28 tháng 10/2020 đối với thửa đất số 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường C1 (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a do Sở Tài nguyên và môi trường TPHCM cấp ngày 29/5/2009, đăng ký sang tên ông Lê Văn S ngày 31/3/2018.

Hồ sơ công chứng gồm: Phiếu yêu cầu; Giấy tờ tùy thân của ông Lê Văn S, ông Lê Văn Y; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình thực hiện chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Kiểm tra các giấy tờ do bên tặng cho và bên nhận tặng cho cung cấp;

Tra cứu lịch sử giao dịch;

Tra cứu thông tin ngăn chặn: Không bị ngăn chặn trên trang thông tin của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh;

Gửi hợp đồng soạn thảo cho hai bên và các bên đã tự đọc toàn bộ hợp đồng;

Các bên thống nhất, văn phòng công chứng in hợp đồng chính thức cho các bên ký tên điểm chỉ;

Khi tiến hành công chứng công chứng viên đã kiểm tra đối chiếu các tài liệu chứng từ do hai bên cung cấp.

Ý kiến của Văn phòng công chứng K1 đã thực hiện hợp đồng tặng cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng K1 có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Bản án số 478/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B về việc:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A lập ngày 09/10/2009;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 0090056, ký ngày 21/03/2018;

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ngày 27 và 28/10/2020;

Hủy cập nhật bổ sung tên ông Lê Văn S ngày 31/03/2018, tên ông Lê Văn Y ngày 09/11/2020 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn S và ông Lê Văn Y về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với ông Tô Văn A bà Nguyễn Thị Mỹ B lập ngày 09/10/2009 đối với nền đất có ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 0090056, ký 21/03/2018;

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ký ngày 27 và 28/10/2020;

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A phải tháo dỡ di dời các công trình trên đất và bàn giao đất trống đối với nền đất thuộc thửa 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường C1 (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009; Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 28/04/2004 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 cho ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P để ông O bà P bàn giao cho ông Lê Văn S.

Thời hạn thi hành: Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 31/8/2023, ông A, bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm vì:

Cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật là không đúng; khi xác định hợp đồng vô hiệu về hình thức nhưng Tòa không thông báo cho hai bên thời gian để tiến hành thủ tục thực hiện quy định về hình thức;

Đối với khoản tiền chuyển nhượng: Do bà P thiếu tiền trong quá trình làm ăn và vay mượn nên hai bên mới thống nhất chốt nợ và ông O bà P ký bán hai nền đất có ký hiệu C8 và C9 để cản trừ và bà B, ông A đã trừ và giao đủ tiền chuyển nhượng theo giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 8.644.000.000đ, thể hiện cụ thể theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/10/2009; ông O, bà P đã bàn giao đất và ông A bà B đã nhận và sử dụng đất từ năm 2009 cho đến nay. Khi chuyển nhượng thì nguyên đơn không biết là giấy tờ đang thế chấp tại Ngân hàng, mà chỉ nói cho nguyên đơn là giấy tờ do công ty giữ, chưa ra sổ, bị đơn hứa hẹn sẽ ra công chứng và vì là chỗ quen biết nên nguyên đơn dè dặt và yên tâm kinh doanh trên phần đất mình đã chuyển nhượng;

Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông O bà P đối với ông S là trái quy định pháp luật, bởi vì ông S không đến xem đất trong khi đó ông A là người đang kinh doanh trên đất, thể hiện việc mua bán chuyển nhượng này là vô hiệu. Từ việc giao dịch chuyển nhượng vô hiệu nên việc ông S tặng cho đất đối với

ông Y cũng vô hiệu. Toà cấp sơ thẩm đã không xem xét thực tế việc chuyển nhượng và quá trình chuyển nhượng;

Đồng thời trong giấy chuyển nhượng thì có người làm chứng là bà Nguyễn Thị P1 nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào làm chứng. Theo giấy phép kinh doanh hộ gia đình thì phía ông A đã kinh doanh và có giấy phép kinh doanh trên nền C9, phần kinh doanh này nối liền với đất C8 mà ông O đã bán cho ông A.

Bị đơn trình bày: Thực chất do bà P có làm ăn nên thiếu tiền bà B, nên ông O bà P cũng đồng ý bán cho bà B, ông A hai nền đất có ký hiệu là C8 và C9 ở quận D. Khi ký chuyển nhượng thì hai nền đất trên vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng; nên ông O, bà P không có nhận được khoản tiền nào từ bà B, ông A từ hợp đồng chuyển nhượng. Đối với nền đất C9 đã ký công chứng năm 2011 cho ông A, bà B, bị đơn xác định là chưa giao đủ tiền, sau khi cản trừ nợ thì nguyên đơn vẫn chưa thanh toán đủ nhưng bị đơn chưa yêu cầu toà xem xét giải quyết và khoản tiền này. Đối với nền C8 thì do bà B, ông A chưa giao đủ tiền, ông bà không ký giao đất nên không thực hiện việc chuyển nhượng; ông bà chờ đợi quá lâu phải thanh toán, đáo hạn cho ngân hàng nhiều năm; đến khi ngân hàng không cho đáo hạn nữa và ông bà không có khả năng thanh toán nên buộc lòng phải bán cho ông S và phía ông S bỏ tiền ra giải chấp và ông bà ký giao dịch mua bán chuyển nhượng.

Do vậy đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S, ông Y có người đại diện hợp pháp là ông Trần Như U trình bày: Do biết được ông O, bà P đang có nhu cầu chuyển nhượng nền đất có ký hiệu là C8, đang thế chấp tại Ngân hàng do thiếu nợ ngân hàng và ông S đồng ý bỏ tiền vào Ngân hàng để giải chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất trên. Ông S là người mua hợp pháp mảnh đất trên, có công chứng chứng thực và giao tiền đầy đủ, nên việc ông A, bà B không giao đất là gây thiệt hại cho ông S.

Phía ông Y trình bày: Ông Y là người nhận tặng cho tài sản trên từ ông S, xác định việc tặng cho là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Ông S, ông Y không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Văn phòng công chứng E1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng công chứng K1 đã triệu tập lần 2 nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: 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 thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định, quyết định bản án khách quan toàn diện, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, việc nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Tuy nhiên, tại phần quyết định cấp sơ thẩm tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A lập ngày 9/10/2009 nhưng không tuyên rõ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: T01385/8a do UBND quận D cấp ngày 29/5/2009 là thiếu sót.

Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm bổ sung nội dung trên, các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Đối với số nợ mà bà B ông A giao cho bà P giữ và tự cộng tất cả khoản nợ lại để cản trở cho việc chuyển nhượng đối với nền đất ký hiệu C9 thì bà B, ông A còn thiếu ông O, bà P số tiền là 1.900.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông O, bà P xác định không yêu cầu toà xem xét khoản tiền trên và sẽ giải quyết ở vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Văn phòng công chứng E1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Văn phòng công chứng K1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì chưa xem xét đánh giá đầy đủ vụ án; việc áp dụng quy định pháp luật không đúng và không đưa người làm chứng tham gia vụ án.

Hội đồng xét xử nhận định:

Về các yêu cầu của nguyên đơn ông A, bà B:

Ngày 08/9/2009, ông Phạm Thanh O được Ủy ban nhân dân quận D cấp nhật đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 nền đất có thông tin như sau: Lô thứ nhất 204,2m² thuộc thửa 40-7, ký hiệu nền số C8 theo giấy chứng nhận QSDĐ số AH595358, sổ vào sổ cấp GCN: T01385/8a ngày 29/5/2009; Lô thứ hai 180m² thuộc thửa 40-6, ký hiệu nền số C9 đã được UBND quận D cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH595359, sổ vào sổ cấp GCN: T01384/8a ngày 29/05/2009, đất tọa lạc tại phường C1, quận D (theo tài liệu năm 2005) Thành phố Hồ Chí Minh;

Ngày 07/10/2009, thửa đất số 40-7; ký hiệu nền số C8, diện tích 204,2m² đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho bên vay là Công ty Cổ phần D2 với Ngân hàng TMCP Y1 - CN B2 theo Hợp đồng số 0809.0025/HĐTC ngày 06/10/2009 có chứng thực số 000839 ngày 06/10/2009 của Văn phòng Công chứng E2;

Ngày 09/10/2009, ông Phạm Thanh O viết giấy sang nhượng nền đất cho ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B với nội dung như sau: “...Ông O có bán cho vợ chồng ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B 02 lô đất: Lô số 8+9. Tổng diện tích số C8; 204,2m² và C9: 180m²; với tiền 1m: 22.500.000 đồng/m², tổng tiền 02 lô là 8.644.000.000 đồng. Sau khi thanh toán dứt điểm tiền, anh Tuấn trả lại cho vợ chồng anh Toàn 100.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận đồng ý mua bán Giấy sang nhượng chưa được công chứng, chứng thực”;

Xét hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 nền đất trên, có sự thừa nhận của ông O về việc ký giấy sang nhượng ngày 9/10/2009. Tuy nhiên, ông O chỉ xác nhận việc bà B, ông A mới giao tiền của nền đất có ký hiệu C9, diện tích 180m² nên vào ngày 22/10/2010 hai bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà B, ông A được UBND quận D cấp nhật sang tên trên giấy chứng nhận vào ngày 13/01/2011 theo mã số hồ sơ 249/XNTĐ/2011. Bà B, ông A đã nhận đất và sử dụng. Nguyên đơn xác định không tranh chấp khiếu nại đối với nền đất đã thực hiện xong việc chuyển nhượng; bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa thanh toán đủ đối với nền đất này nhưng không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết nên Tòa cấp sơ thẩm không giải quyết và xem xét đối với nền đất này là phù hợp.

Đối với nền đất có ký hiệu C8, diện tích 204,2m² thuộc thửa đất số 40-7, nguyên đơn ông A, bà B yêu cầu ông O, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng vì ông bà đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định từ đó cho đến nay;

Ông O xác định do bà B, ông A chưa giao tiền, tài sản đang thế chấp ngân hàng, nên ông O, bà P đề nghị với bà B, ông A trả nợ số vay cho ngân hàng để giải chấp nhận lại giấy chủ quyền thì làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà B không đồng ý nên ông bà phải bán cho người khác để đưa tiền vào giải chấp tài sản vì ông bà không còn khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng; giữa hai bên không có biên bản bàn giao đất;

Căn cứ Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất: “...thì hợp đồng phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”;

Và hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất là kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất;

Xét tại thời điểm các bên thỏa thuận giao dịch, đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 40-7, ký hiệu nền số C8 có diện tích 204,2m² đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Y1 - CN B2 theo Hợp đồng số 0809.0025/HĐTC ngày 06/10/2009, được Văn phòng Công chứng E2 chứng thực số 000839 ngày 06/10/2009. Bà B, ông A cho rằng không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp vì cho rằng ông O báo là chưa có sổ; nhưng theo giấy cam kết ngày 12/5/2010 ông O cũng ghi sẽ chuộc giấy, đã thể hiện nguyên đơn biết rõ việc thế chấp;

Xét nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức thì cần thông báo cho hai bên thực hiện việc quy định về hình thức;

Xét giao dịch này hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật bởi lẽ tại thời điểm ký giao dịch trên đối tượng giao dịch đang thực hiện cho nghĩa vụ đảm bảo của một giao dịch khác theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005. Do giao dịch vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó giao dịch này không phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết;

Và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005: “...thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...bên có lỗi phải bồi thường”;

Xét các đương sự không yêu cầu toà xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên toà không giải quyết là phù hợp;

Đồng thời căn cứ Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005 quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất thì giấy sang nhượng ngày 9/10/2009 không đảm bảo quy định; giữa hai bên không có biên bản bàn giao đất; không có biên bản giao nhận tiền và không có thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật về Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng không quy định về thời gian điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng, không quy định thời gian nào, việc thực hiện về giải chấp để hai bên đủ điều kiện giao kết hợp đồng;

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, ông A với ông O ngày 9/10/2009 đối với nền đất ký hiệu C8.

Đối với tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét bà B, ông A không cung cấp tài liệu chứng cứ về việc giao đủ số tiền chuyển nhượng đất; các giấy tờ về việc vay nợ chưa có đủ cơ sở xác định toàn bộ công nợ và số công nợ này thì tổng tiền là bao nhiêu, cũng như giấy tờ xác nhận việc cán trừ nợ vào tiền chuyển nhượng hay tiền trả trước theo nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn cho rằng đã thanh toán đủ tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng, nhưng theo giấy chuyển nhượng thì không thể hiện được việc giao đủ tiền, nên không có cơ sở buộc bị đơn hoàn trả tiền đất cho nguyên đơn.

Về công trình trên đất:

Xét nguyên đơn cho rằng đã nhận đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, đã xây dựng tường rào và kinh doanh từ trước cho đến nay. Ông O bà P không thừa nhận việc giao nền đất cho nguyên đơn, mặc dù không có biên bản bàn giao đất, nhưng hai bên đã ngầm giao nhận đất, nguyên đơn đã sử dụng kinh doanh từ đó cho đến nay mà bị đơn không có ý kiến gì thể hiện ông O bà P đã giao cho ông; nên nguyên đơn đã hoàn toàn đủ điều kiện để xem xét thực tế việc chuyển nhượng;

Căn cứ văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị quận D cho biết tại thửa 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường C1, quận D (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, từ ngày 29/5/2009 đến nay chưa được cấp phép xây dựng;

Xét giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do nguyên đơn nộp tại cấp sơ thẩm thể hiện nguyên đơn có đăng ký kinh doanh tại địa chỉ nền đất C9, không phải là nền đất C8, nên không có cơ sở xác định việc thực tế đã nhận và sử dụng ổn định nền đất trên;

Những công trình bà B, ông A tự xây dựng trái phép trên đất đã được Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ hiện trạng theo bản vẽ ngày 28/04/2004 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022. Bà B

ông A phải tự tháo dỡ và bàn giao đất trống cho ông O, bà P để ông O bà P bàn giao cho ông S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa người làm chứng vào tham gia tố tụng để làm rõ về số tiền đã giao. Xét tại cấp sơ thẩm không có đương sự nào yêu cầu đưa người làm chứng để làm rõ đối chất về khoản tiền giao; đồng thời giấy chuyển nhượng tay ngày 9/10/2009 cũng không ghi nội dung giao tiền hay cản trở nợ nên việc đưa bà P1 vào tham gia tố tụng là không cần thiết, không làm thay đổi nội dung vụ án.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 0090056 ký ngày 21/3/2018;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y được lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ký ngày 27 và 28/10/2020;

- Hủy cập nhật bổ sung tên ông Lê Văn S ngày 31/03/2018, tên ông Lê Văn Y ngày 9/11/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Xét thấy, ngày 21/3/2018, ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P cùng ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Lê Văn S là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 009056 ngày 21/3/2018, tại thời điểm công chứng không có ngăn chặn về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật và hoàn thành nghĩa vụ thuế. Việc chuyển nhượng trên phù hợp quy định tại Điều 166, Điều 167, Điều 170 khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 5 Luật công chứng;

Căn cứ Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015, Điều 95 Luật đất đai 2013 yêu cầu của bà B, ông A không có cơ sở chấp nhận;

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y được lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ký ngày 28/10/2020 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: T01385/8a do UBND quận D cấp ngày 29/5/2009. Nhận thấy, Hợp đồng tặng cho được thực hiện theo đúng quy định pháp luật,

được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục luật định, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 457, Điều 459, Điều 95 Luật đất đai 2013 yêu cầu của bà B, ông A không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông O, bà P với ông S; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể giao dịch và được Văn phòng công chứng chứng nhận. Quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND quận D cập nhật sang tên cho ông Lê Văn Y theo đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy, do giao dịch giữa ông O, bà B, ông A vô hiệu nên ông A, bà B phải bàn giao nền đất trống tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8 cho ông O, bà P để bàn giao lại cho ông S là đúng quy định của pháp luật.

Xét ông Lê Văn S, ông Lê Văn Y có yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Phạm Thanh O, bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng cũng như chủ thể tham gia giao dịch, đối tượng thỏa thuận trong hợp đồng không trái với quy định của pháp luật và được các Văn phòng công chứng E1, Văn phòng công chứng K1 xác nhận. Căn cứ Điều 459, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013, yêu cầu của ông S, ông Y là có cơ sở để chấp nhận.

Do giao dịch giữa ông O với bà B, ông A là vô hiệu. Giữa ông O, ông A, bà B không có biên bản bàn giao đất. Ông A, bà B tiến hành xây dựng không phép trên diện tích đất nền C8, nên ông A, bà B phải bàn giao nền đất trống tại thửa đất số 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường C1 (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, theo bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 28/04/2004 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 cho ông O, bà P để ông O, bà P bàn giao cho ông S, ông Y.

Đối với tài liệu là các giấy nợ tiền giữa bà B và bà P nguyên đơn bổ sung trong thời gian nghị án kéo dài; xét các tài liệu trên không xác định nội dung giữa hai bên chốt nợ và trừ vào số tiền chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không cần

quay lại phần hỏi để làm rõ, không có cơ sở xem xét lại theo quy định tại Điều 265 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tuyên án:

Tại phần quyết định cấp sơ thẩm tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A lập ngày 9/10/2009 nhưng không tuyên rõ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: T01385/8a do UBND quận D cấp ngày 29/5/2009 là có thiếu sót, nên cần điều chỉnh bổ sung nội dung trên.

Xét đề nghị bổ sung một phần nội dung tuyên án; giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, , Điều 127, Điều 128, Điều 348, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 ;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003

Căn cứ Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

Luật công chứng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B.

2/ Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 478/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn A và bà Nguyễn Thị Mỹ B về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A lập ngày 09/10/2009 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 40-7, tờ bản đồ số 95, diện tích 204,2m², ký hiệu nền C8, tọa lạc tại phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: T01385/8a do UBND quận D cấp ngày 29/5/2009;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 0090056, ký ngày 21/03/2018;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ngày 27 và 28/10/2020;

- Hủy cập nhật bổ sung tên ông Lê Văn S ngày 31/03/2018, tên ông Lê Văn Y ngày 09/11/2020 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn S và ông Lê Văn Y về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O với ông Tô Văn A bà Nguyễn Thị Mỹ B lập ngày 09/10/2009 đối với nền đất có ký hiệu C8 có diện tích 204,2m² thuộc thửa 40-7 phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn S được công chứng tại Văn phòng công chứng E1, số công chứng 0090056, ký 21/03/2018;

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Lê Văn Y lập tại Văn phòng công chứng K1, số công chứng 019786 ký ngày 27 và 28/10/2020;

4/ Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ B, ông Tô Văn A phải tháo dỡ di dời các công trình trên đất và bàn giao đất trống đối với nền đất thuộc thửa 40-7 tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính phường C1 (tài liệu 2005) số AH 595358 số vào sổ GCN: T01385/8a, phường C1, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2009; Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 28/04/2004 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 cho ông Phạm Thanh O bà Nguyễn Thị P để ông O bà P bàn giao cho ông Lê Văn S.

5/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Văn A được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Mỹ B phải chịu là 450.000đ (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 56.250.000đ (Năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên số 0012327 ngày 04/07/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận D. Hoàn lại cho bà B, ông A số tiền 55.800.000đ (Năm mươi năm triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà B, ông A số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0035517 ngày 05/05/2022; số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0071755 ngày 04/03/2021;

Hoàn lại cho ông Lê Văn S số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0034655 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hoàn lại cho ông Lê Văn Y số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0072165 ngày 25/05/2021 và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013691 ngày 14/03/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tô Văn A được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Mỹ B phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006535 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 Tân Phú;
- Tòa án nhân dân quận D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà