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

Bản án số: 79/2020/DS-PT

Ngày: 20 - 02 - 2020

V/v tranh chấp 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 Trịnh Thị Ánh

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Đỗ Thị Hòa

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Thức – 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 Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/02/2020 và 20/02/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019, về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5891/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 10, Tổ TB, Khu phố NA, Đường BB , phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 9, Đường S, Khu phố HA, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền lập ngày 24/8/2010 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 3414). (Có mặt)

*Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị C** , sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số 95, Đường số CA, Khu phố NA, phường LC, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 21, Đường BB , Khu phố 5, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền lập ngày 13/7/2019 tại Văn phòng công chứng LD, số công chứng 8625), (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Bà Đỗ Thị E - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV NS, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng QN, (có mặt).

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

1/ Ông Nguyễn Văn G , sinh năm 1954, (vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 32/7, Đường HM, Khu phố AB, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G , bà H : Ông Trần Chí I, sinh năm 1970; Địa chỉ: 41/14, Đường BN, Khu phố HY, phường HC, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền lập ngày 15/7/2019 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 7438), (có mặt).

3/ Ông Nguyễn Hữu K , sinh năm 1959, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K : Bà Nguyễn Thị C , sinh năm 1964, (giấy ủy quyền lập ngày 11/9/2015 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 10944), (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 95, Đường số CA, Khu phố NA, phường LC, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1964, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 37, Đường 24, Khu phố 2, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L : Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1981; Địa chỉ: 70/3/19 ND, khu phố EA, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/10/2018, Hợp pháp hóa lãnh sự số: 3950/HPH/2018 tại Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ; dịch và công chứng ngày 13/02/2019 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng: 1280), (có mặt).

5/ Bà Lê Kim N, sinh năm 1968, (có đơn xin vắng mặt).

6/ Ông Trần Hoàng O , sinh năm 1965, (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 74, Đường số NQ, Khu phố ME, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Võ Trung P , sinh năm 1987, (vắng mặt).

8/ Bà Võ Thị Trung Q , sinh năm 1994, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 10, Tổ HI, Đường số KI, Khu phố KE, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168, đường TB, Khu phố HS, phường TL, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoài T, sinh năm 1968 (Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H) và bà Trần Thị Diễm U, sinh năm 1991 (Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H) theo Giấy ủy quyền số 4748/UBND-TNMT ngày 23/12/2019, (ông Phương và bà Trang có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***1. Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B đại diện trình bày:***

Ngày 20/6/2003, bà Nguyễn Thị A và ông Võ Văn R có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 60m$^2$ thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị C. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực do thời điểm chuyển nhượng, đất chưa có giấy tờ chủ quyền. Các bên không lập bản vẽ hiện trạng vị trí. Giá chuyển nhượng là 34.000.000 (ba mươi bốn triệu) đồng. Bà C đã trả đủ tiền cho phía bà A. Tuy nhiên, do trên vị trí đất chuyển nhượng có 02 ngôi mộ không di dời được vì người trong gia tộc của bà A phản đối nên Bà C đề nghị bà A và ông R hoán đổi phần đất khác cho bà C . Bà A và ông R đồng ý hoán đổi phần đất 60m$^2$ (dài 15m, rộng 4m) không có mộ, ở vị trí khác, thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H cho bà C . Việc hoán đổi đất các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản do không hiểu biết. Việc hoán đổi đất chỉ có bà A , ông R và Bà C biết sự việc chứ không có ai làm chứng.

Đối với phần diện tích 60m$^2$ thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi lấy lại thì các bên không làm văn bản ghi nhận việc Bà C giao trả lại đất. Các bên cũng không lập văn bản hủy hay thu hồi hợp đồng chuyển nhượng đất mà các bên đã xác lập. Hai ngôi mộ trên đất, phía bà A cũng đã vận động gia tộc cho bốc mộ đi. Đến năm 2002, bà A chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 60m$^2$ thuộc thửa 332 cho bà L . Năm 2005, bà A chuyển nhượng 60m$^2$ còn lại nhưng cũng thuộc thửa 332 cho bà Lê Kim N. Ngày 01/10/2009, bà N và bà L yêu cầu bà A ký lại hợp đồng chuyển nhượng để bà N và bà L làm giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích khoảng hơn 120m$^2$. Ngày 05/10/2009, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích được cấp giấy là 124,6m$^2$ với số thửa mới là 540, tờ bản đồ số 35. Sau đó, bà L chuyển nhượng phần đất này cho bà Mai Thị Hoa. Về sau, do bà N khởi kiện bà L, Tòa án triệu tập bà A tham gia tố tụng thì bà A được biết phần đất này, Bà C cũng đã chuyển nhượng cho bà H . Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà L đã bị Ủy ban nhân dân Quận H hủy bỏ.

Đối với phần đất 60m$^2$ thửa 93, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H mà bà A và ông R hoán đổi cho bà C , các bên cũng không lập giấy tờ giao cho bà C . Bà A xác định từ trước đến nay, bà A và ông R hoàn toàn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho Bà C phần đất này vì thực tế là đã hoán đổi đất nên

không ký hợp đồng chuyển nhượng đất nữa. Do đã hoán đổi phần đất này cho Bà C nên theo đề nghị của bà C , vào ngày 20/10/2007, bà A đã ký Giấy mua bán nhà, đất để giúp Bà C chuyển nhượng phần đất này cho bà Đỗ Thúy Y. Phía bà A xác định không tranh chấp phần đất 60m$^2$ thửa 93, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H. Ông Võ Văn R chồng bà A đã chết (Giấy chứng tử số 77, quyển số 1/2004, ngày 23/12/2004), các con của bà A là Võ Trung P và Võ Thị Trung Q. Ngoài ra, bà A không có con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Nay bà A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho bà H , buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu K giao trả cho bà A toàn bộ phần đất diện tích 120m$^2$ mà bà C chuyển nhượng cho bà H hoặc giao trả bằng giá trị quyền sử dụng đất theo mức giá do Hội đồng định giá xác định.

Tại phiên tòa, bà A có bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền bổ sung thêm yêu cầu hủy Giấy đặt cọc ngày 14/10/2001 và giao nhận tiền ngày 14/11/2001 (trên cùng một văn bản) giữa bà Nguyễn Thị C với ông Võ Văn R , bà Nguyễn Thị A; hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 14/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Võ Văn R , bà Nguyễn Thị A; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị L , bà Lê Thị Thanh với bà Nguyễn Thị A; hủy giao dịch ngày 09/11/2002 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H .

***2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D đại diện trình bày:***

Vào năm 2001, Bà C có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 120m$^2$ thuộc một phần thửa số 57, 58, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H bằng giấy tay, bà A tự viết và ký tên vào Giấy đặt cọc ngày 14/10/2001. Giá chuyển nhượng là 68.000.000 (sáu mươi tám triệu) đồng. Bà C đã giao cho bà A 10.000.000 (mười triệu) đồng vào ngày 14/10/2001. Ngày 14/11/2001, Bà C giao cho bà A 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Đến khi bà A tiến hành bốc 03 ngôi mộ trên diện tích đất chuyển nhượng vào khoảng 30/12/2001 thì Bà C giao hết số tiền 8.000.000 (tám triệu) đồng còn lại. Những lần giao nhận tiền đều có lập giấy tờ đầy đủ, riêng với số tiền 8.000.000 (tám triệu) đồng hiện giấy tờ bị thất lạc nhưng có ghi nhận trong Hợp đồng mua bán đất xác lập ngày 14/12/2001. Bà A đã tiến hành bàn giao đất cho Bà C ngay sau khi bốc mộ xong. Khi giao đất hai bên chỉ bàn giao trực tiếp chứ không lập giấy tờ. Sau khi giao đất, Bà C có tiến hành cắm cọc thêm mặc dù trên đất đã có sẵn tường rào. Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất chỉ có 03 ngôi mộ, phần còn lại là đất trống. Đến thời điểm bà A giao đất cho Bà C trên đất không còn mộ. Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà C vẫn giữ nguyên hiện trạng. Do mắc nợ nên đến ngày 09/11/2002, Bà C chuyển nhượng toàn bộ 120 m$^2$ cho bà H và ông G . Hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất vào năm 2002, hợp đồng được Bà C ký tên, vợ chồng bà H và ông G cũng có ký tên vào hợp đồng. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng, Bà C đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho bà H và ông G . Ngoài ra, Bà C còn giao cho bà H và ông G 01 Tờ kê khai đăng ký năm 1999 do ông Võ Văn R là chồng của bà A xác lập. Nay Bà C cho rằng bà A khởi kiện không có chứng cứ nên không chấp nhận yêu cầu

của bà A . Bà C xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì khác vì Bà C đã chuyển nhượng đất cho bà H . Bà C xác định hoàn toàn không có việc hoán đổi đất gì như lời trình bày của bà A .

Đối với Hợp đồng mua bán đất xác lập ngày 14/12/2001, Bà C xác định có ký tên vào văn bản này, bà A và ông R cũng có ký vào văn bản này nhưng hiện bản chính đã thất lạc nên Bà C không thể cung cấp cho Tòa án được. Còn đối với Giấy đặt cọc xác lập ngày 14/10/2001, Bà C xác định có ký tên vào văn bản này, bà A và ông R cũng có ký vào văn bản này. Bà A là người trực tiếp viết Giấy đặt cọc từ đầu cho đến "*…Tôi tên Võ Văn R có nhận của chị Nguyễn Thị C số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu chẵn)*". Riêng đoạn: "*Tôi đã nhận đủ số tiền và giao đất cho chị Tân ngày 14-12-2001*" là chữ do Bà C tự viết.

Ngoài ra, Bà C còn nhận chuyển nhượng 02 lần với tổng diện tích là 60m$^2$, giấy tờ chứng minh là Giấy đặt cọc ngày 06/01/2003 nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 24m$^2$, thửa 93, tờ bản đồ số 4, giá chuyển nhượng là 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng, trả trước một phần, còn lại 18.000.000 (mười tám triệu) đồng Bà C đã giao đủ. Sau đó, ngày 20/6/2003, Bà C tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm cho đủ 60m$^2$, thể hiện tại Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 20/6/2003 có chữ ký của bà C , bà A và ông R. Trước, sau Bà C đã thanh toán đủ tiền cho bà A . Phần đất này Bà C sau đó đã cất nhà và đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà Đỗ Thúy Y vào ngày 20/10/2007. Bà C có nhờ bà A ký tên để chuyển nhượng căn nhà số 10A và phần đất dài 15m, ngang 44m thuộc thửa 93, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H với giá 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng cho bà Đỗ Thúy Y. Bà C là người nhận tiền. Phần đất này trước đó, Bà C đã nhận chuyển nhượng từ bà A vào ngày 20/6/2003 theo Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư xác lập ngày 20/6/2003 giữa Bà C với bà A và ông R. Nay Bà C xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa giải quyết đối với phần đất này. Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn, Bà C không chấp nhận.

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

*3.1. Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn G ủy quyền cho ông Trần Chí I đại diện trình bày:*

Vào khoảng năm 2002, bà H và ông G ký Hợp đồng mua bán đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 120m$^2$ thuộc một phần thửa số 57, 58, tờ bản đồ số 4, phường BT, Quận H bằng giấy tay từ bà Nguyễn Thị C . Giá chuyển nhượng là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Bà H và ông G đã giao đủ tiền cho Bà C là người nhận. Thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chưa có giấy tờ chủ quyền, chỉ có Tờ kê khai đăng ký năm 1999 do ông Võ Văn R xác lập. Ông R đã chết vào khoảng năm 2005. Khi nhận chuyển nhượng đất, hai bên chỉ kéo thước đo tạm, diện tích khu đất khoảng 120m$^2$. Khi giao đất có Bà C và vợ chồng bà A , ông R cùng chứng kiến. Đến 15/01/2003, bà H và ông G lập bản vẽ hiện trạng vị trí khu đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H và ông G có tiến hành xây lại tường rào. Từ năm 2004 đến nay, bà H và ông G có cho ông Vinh trồng rau nhờ trên đất và gìn giữ hộ khu đất trong một khoảng thời gian ngắn thì ngưng. Ngày 26/3/2003, bà H và ông G đã được Ủy ban nhân dân

Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 396678 ngày 26/3/2003, người đứng tên là bà H , diện tích cấp giấy là 50 $m^2$. Diện tích còn lại không được cấp giấy do vướng quy hoạch lộ giới. Năm 2009, bà H phát hiện bà A chuyển nhượng đất cho bà L . Bà H đã làm Đơn khiếu nại nên ngày 22/4/2010, Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành Quyết định số 5112/QĐ-UBND-VPĐK hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 291625 ngày 05/10/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà Nguyễn Thị L (thay đổi chủ bà Mai Thị Hoa). Nay bà H và ông G xác định không chấp nhận yêu cầu của bà A và không có yêu cầu gì khác. Trên vị trí đất tranh chấp, phía bà H không mua bán, tặng cho chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác. Ngoài bà H và ông G hiện không còn ai sử dụng đất.

*3.2. Bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc M đại diện trình bày:*

Bà L khẳng định giao dịch giữa bà L và bà A hoàn toàn không liên quan gì đến chồng của bà L . Bà L nhận chuyển nhượng từ bà A và ông R diện tích đất 130$m^2$ theo Giấy tay xác lập ngày 12/5/2002. Bản chính của tài liệu này hiện bà L không còn lưu giữ, kể cả các giấy tờ khác liên quan đến quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng như: Giấy đặt cọc, giấy giao nhận tiền, bà L cũng không còn lưu giữ nên không thể xuất trình cho Tòa án được. Bà L khẳng định không có việc bà L chỉ nhận chuyển nhượng 62$m^2$ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/10/2009 giữa ba bên là Thu, Hồng, Thanh như lời trình bày của phía bà A . Chính vì vậy, bà L không thể có bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 01/10/2009 để xuất trình cho Tòa án, đồng thời cũng không thể chỉ rõ diện tích 62$m^2$ thuộc vị trí nào. Sau khi xác lập bản vẽ thì diện tích đất thực tế bà L nhận chuyển nhượng từ bà A là 124,6$m^2$. Nay bà L yêu cầu giao trả quyền sử dụng đất 124,6$m^2$ thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 315/09/ĐĐBĐ/Q2 ngày 12/8/2009 do Công CP Công nghệ Đo đạc bản đồ Hoàng Việt lập; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H . Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

*3.3. Bà Lê Kim N và ông Trần Hoàng O cùng trình bày:*

Bà N và ông O là vợ chồng, có quen biết bà A nên có ý định nhận chuyển nhượng đất của bà A và ông R. Tuy nhiên, do biết bà A và ông R có ý định chuyển nhượng cho nhiều người đối với cùng một thửa đất nên ông bà không mua bán gì nữa. Nay ông O và bà N xác định không liên quan, không tranh chấp gì và không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Ông bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*3.4.Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ủy ban nhân dân Quận H xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Tranh chấp giữa các bên đương sự đề nghị Tòa giải quyết theo luật định. Ủy ban nhân dân Quận H đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 22/8/2019, Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị A: Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu K có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền là 4.350.000.000 (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu K giao trả quyền sử dụng diện tích đất diện tích 120m$^2$ thuộc một phần thửa cũ 33, 57, 58; thửa phân chiết 33-1, 33-2, 57-1, 57-2, 57-3, 58-1, 58-2, tờ bản đồ thứ tư, Bộ địa chính xã Bình Trưng, huyện TĐ (theo tài liệu chỉnh lý năm 1995) nay thuộc một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 35, Bộ địa chính phường BT, Quận H thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 008347/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/7/2013.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 396678 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/3/2003.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L : Buộc bà Nguyễn Thị A trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 1.860.000.000 (một tỷ tám trăm sáu mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà A và các bên liên quan giao trả quyền sử dụng đất diện tích 124,6m$^2$ thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 315/09/ĐĐBĐ/Q2 do Công CP Công nghệ Đo đạc bản đồ Hoàng Việt lập ngày 12/8/2009.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 396678 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 26/3/2003.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu K phải chịu trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.350.000 (một trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu K chưa nộp tiền án phí.

- Bà Nguyễn Thị A phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 67.800.000 (sáu mươi bảy triệu tám trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 6.000.000 (sáu triệu) đồng theo Biên lai số AD/2010/07421 ngày 13/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Bà A phải nộp thêm số tiền là 61.800.000 (sáu mươi mốt triệu tám trăm nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 68.340.000 (sáu mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai số AA/2017/0016110 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H. Bà L phải nộp thêm số tiền là 64.590.000 (sáu mươi bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn) đồng.

8. Về chi phí định giá và chi phí trưng cầu giám định: Bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 04/9/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 05/9/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận H có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 344/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 05/9/2019 (Tòa án nhận đơn ngày 06/9/2019), ông Nguyễn Ngọc M người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm**:

Bị đơn – bà Nguyễn Thị C (có bà Nguyễn Thị D đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L (có ông Nguyễn Ngọc M đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm*:

Bà Nguyễn Thị L (ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc M đại diện) cung cấp các tài liệu sau (có đóng dấu treo của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận H):

+ "Giấy bán đất" ngày 12/5/2002 giữa bên bán là ông R, bà A và bên mua là bà L ;

+ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Hoàng Việt lập ngày 12/8/2009;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 291625 (số vào sổ: HO 1660) do Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 05/10/2009;

+ Quyết định số 5112 ngày 22/4/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L ;

+ Bản chính công văn số 2791 ngày 18/11/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận H trả lời ông M về việc xin trích lục các văn bản, tài liệu;

Bà Nguyễn Thị C cung cấp các hình ảnh và cho rằng những hình ảnh này Bà C hụp thửa đất số 93 mà bà đã mua từ bà A , trên đất vẫn còn 02 ngôi mộ; bản chính "Giấy đặt cọc" ngày 14/10/2001 và biên nhận tiền phía sau đề ngày 14/11/2001 để Tòa án đối chiếu với bản phô tô.

Các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*- Luật sư Đỗ Thị E trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo của bị đơn:*

Về tố tụng, nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất hiện nay thuộc về vợ chồng bà H , ông G nên việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là không đúng. Bà L định cư ở Mỹ trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên đề nghị xem xét lại thẩm quyền.

Bán án sơ thẩm căn cứ vào 02 kết luận giám định để buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 4.350.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ: Các kết luận giám định cùng xác định là không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết của bà A và ông R trong "Giấy đặt cọc" ngày 14/10/2001, kết luận giám định không nói giấy đặt cọc này không có chữ ký, chữ viết của ông R và bà A . Theo biên bản hòa giải ngày 26/8/2011, công văn số 655 ngày 13/8/2019 cùng của Ủy ban nhân dân phường BT, biên bản làm việc ngày 16/3/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H (bút lục 60) và công văn số 1150 ngày 13/5/2010 của Ủy ban nhân dân Quận H (bút lục 36) có cơ sở để kết luận bà A , ông R có bán cho Bà C diện tích 120m$^2$ thửa 332. Vì vậy, tôi đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung:* Nguyên đơn cho rằng chỉ bán đất cho Bà C một lần vào năm 2003 với diện tích 60m$^2$ thửa 332, nhưng hợp đồng năm 2003 lại ghi nguyên đơn bán cho Bà C thửa 93. Cả hai thửa đất 332 và thửa 93 đều có mộ của gia đình ông R, không phải hoán đổi sang thửa 93 do thửa 332 có mộ như nguyên đơn khai. Nguyên đơn đi kiện nhưng lại không xác định được hiện trạng, vị trí đất và số thửa đất đã bán. Văn bản của các cơ quan có thẩm quyền cũng xác định việc cấp đất cho bà H là đúng quy định, nên đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H . Vì vậy, bị đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy phần quyết định trong bản án sơ thẩm về việc buộc Bà C và ông K trả cho nguyên đơn các khoản tiền 4.350.000.000 đồng và 3.600.000 đồng, kể cả phần án phí mà bị đơn và ông K phải đóng là 112.350.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*- Ông Nguyễn Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Võ Văn R được gia tộc để lại, không phải đất của bà Nguyễn Thị A. Bà Nguyễn Thị L mua diện tích 120m$^2$ đất của ông R và bà A ngày 12/5/2002. Bản chính hợp đồng này đang lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Quận H, tôi đã yêu cầu trích lục và có bản đóng dấu treo nộp cho Tòa án. Theo quy định thì cơ quan này không thể cung cấp cho tôi bản sao. Văn bản này là căn cứ xác định bà L đã mua, đã giao đủ tiền và nhận đất từ vợ chồng ông R, bà A nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền sao lục văn bản này làm căn cứ giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm lại căn cứ hợp đồng ngày 01/10/2009 để cho rằng hợp đồng này phủ nhận hợp đồng ngày 12/5/2002, điều này là không đúng quy định, vì hợp đồng năm 2009 không có nội dung nào phủ nhận hợp đồng năm 2002; và khi đó ông R cũng đã chết, bà A không có quyền để bán phần đất này cho ai. Hơn nữa, hợp đồng ngày 01/10/2009 cũng chỉ là một thỏa thuận giữa bà L và bà Lê Kim N, còn bà A là người làm chứng. Sau đó, bà L và bà N không thực hiện theo thỏa thuận nên bà N cũng đã có lời khai tại Tòa án là bà N không mua phần đất này của bà A . Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L , buộc bà A phải giao trả cho bà L diện tích 124,6m$^2$ theo giấy chứng nhận mà trước đây bà L đã được cấp nhưng đã bị thu hồi. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C . Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*- Bà Nguyễn Thị B (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A – nguyên đơn) trình bày*: Đề nghị hủy hợp đồng ngày 14/12/2001 vì nguyên đơn và ông R không ký tên vào hợp đồng này, bị đơn cũng không cung cấp được bản chính của hợp đồng. Việc các cơ quan chức năng cho rằng cấp đất cho bà H đúng thủ tục là không có căn cứ, vì vợ chồng nguyên đơn không bán 120m$^2$ đất, thửa 332 cho bà A theo hợp đồng này mà chỉ bán 60m$^2$ đất, nhưng do đất có mộ nên đã hoán đổi cho bà A 60m$^2$ đất thuộc thửa 93 theo các hợp đồng ngày 06/01/2003 và 20/6/2003. Các kết luận giám định cũng không xác định được bà A và ông R có ký hay không ký vào hợp đồng ngày 14/12/2001. Mặt khác, công văn số 655 ngày 13/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường BT là chứng cứ rất quan trọng mà cấp sơ thẩm lấy làm căn cứ giải quyết vụ án, nhưng chứng cứ này chưa được công khai, chúng tôi cũng không biết về chứng cứ này và tại phiên tòa sơ thẩm cũng không được công bố, là vi phạm tố tụng. Vì vậy, nguyên đơn vẫn yêu cầu hủy các văn bản, hợp đồng sau đây vì vợ chồng bà A , ông R không xác lập các giao dịch này:

+ Giấy đặt cọc 14/10/2001, giao nhận tiền 14/11/2001 và hợp đồng mua bán đất ngày 14/12/2001 giữa bà C , ông R và bà A ;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2009 giữa bà L , bà N và bà A ;

+ Giao dịch ngày 09/11/2002 giữa Bà C và bà H .

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà L , tôi đề nghị xem xét giấy tay đề ngày 12/5/2002 vì văn bản này không đúng sự thật, bà L cũng không có bản chính văn bản này để cung cấp. Ông R, bà A cũng không ký vào văn bản này. Giả sử nếu có văn bản này thì hợp đồng ngày 01/10/2009 đã phủ nhận nó, vì trong hợp đồng năm 2009 nói rõ là bà L chỉ mua của bà A 62m$^2$ đất. Số tiền cọc trong hợp đồng ngày 01/10/2009 là 150.000.000 đồng do bà N giao cho bà A , nhưng sau này được biết số tiền này là của bà L đưa cho bà N để bà N đặt cọc cho bà A . Số tiền còn lại bà L và bà N cũng chưa thanh toán cho bà A . Tuy nhiên, bà A chấp nhận trả cho bà L số tiền như bản án sơ thẩm đã nêu. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà C và bà L . Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*- Ông Trần Chí I (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn G – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày*: Việc cấp đất cho bà H là đúng quy định của pháp luật, điều này đã được các cơ quan chức năng từ phường đến quận có văn bản gửi cho Tòa án. Bà C cũng xác định là bà mua đất từ vợ chồng nguyên đơn và chuyển nhượng lại cho bà H , ông G . Việc giao nhận tiền, giao đất đã thực hiện xong và vợ chồng bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003, đã sử dụng đất từ đó đến nay. Việc các đương sự tranh chấp với nhau diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà H . Việc tranh chấp này các đương sự tự giải quyết với nhau, không liên quan đến vợ chồng bà H , nên đề nghị giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H , ông G . Không chấp nhận kháng cáo của bà L , vì bà L không ủy quyền cho ông M kháng cáo. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*- Bà Nguyễn Thị C (bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu K - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày*: Tôi có cùng ý kiến như Luật sư và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày, tôi không bổ sung thêm.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận H, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau*:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H và đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị C , người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng 120m$^2$ đất, thuộc thửa 332 giữa nguyên đơn và bị đơn. Và nếu không có việc chuyển nhượng này thì tại sao bị đơn lại có bản chính bản kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 của ông Võ Văn R để giao cho bà H và ông G khi họ lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003.

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án hầu hết là bản phô tô, không được công chứng, chứng thực và cũng không được Tòa án đối chiếu bản chính, kể cả các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến phần đất thuộc thửa 332 mà các đương sự đang tranh chấp; đồng thời cấp sơ thẩm cũng không thu thập các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và bà L , là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Ngoài ra, công văn số 655 ngày 13/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường BT là một trong những tài liệu quan trọng mà cấp sơ thẩm căn cứ để giải quyết vụ án, nhưng văn bản này cũng không được công khai chứng cứ theo quy định, cũng không được công bố tại phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng xác nhận là họ không biết văn bản này để chuẩn bị tài liệu tranh luận, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do cấp sơ thẩm đã có những sai sót nói trên, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H , chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] *Thời hạn kháng cáo, kháng nghị*. Ngày 22/8/2019, Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST. Ngày 04/9/2019, bà Nguyễn Thị C (bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Ngày 05/9/2019, Viện kiểm sát nhân dân Quận H ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số 344/QĐKNPT-VKS-DS. Ngày 06/9/2019, Tòa án nhân dân Quận H nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc M (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đề ngày 05/9/2019. Đơn kháng cáo của các đương sự và quyết định kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân Quận H nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

[1.2] *Việc ủy quyền tham gia tố tụng của người đại diện được bà Nguyễn Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) ủy quyền*:

Ngày 29/12/2014, bà Nguyễn Thị L lập giấy ủy quyền cho ông Trần Văn Hương tại Văn phòng công chứng TĐ, thời hạn ủy quyền cho đến khi có bản án có hiệu lực hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật (bút lục số 67).

Ngày 29/10/2018, bà L lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc M, văn bản ủy quyền được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định và đã được Văn

phòng công chứng TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh dịch công chứng ngày 13/02/2019. Theo đó, bà L ủy quyền cho ông M được quyền thay mặt bà L toàn quyền quyết định đối với việc giải quyết vụ án cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật (bút lục số 82 đến 86); nhưng hợp đồng ủy quyền này không có nội dung hủy bỏ giấy ủy quyền mà bà L đã lập cho ông Hương ngày 29/12/2014. Tại cấp phúc thẩm, ông M đã nộp cho Tòa án văn bản của bà L về việc hủy bỏ giấy ủy quyền của bà đối với ông Hương, bà L vẫn tiếp tục ủy quyền cho ông M . Như vậy, với nội dung ủy quyền nói trên ông M được quyền thay mặt bà L toàn quyền quyết định đối với việc giải quyết vụ án cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 70, Điều 73 và khoản 2 Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông M có quyền thay mặt bà L kháng cáo bản án sơ thẩm. Ý kiến của ông Trần Chí I (người đại diện của bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Văn G ) về việc bà L không ủy quyền cho ông M kháng cáo bản án sơ thẩm nên ông đề nghị không xem xét kháng cáo của bà L , là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[1.3] *Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm*:

Bà Nguyễn Thị A (nguyên đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn G , bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Hữu K , Ủy ban nhân dân Quận H, ông Võ Trung P , Bà Võ Thị Trung Q và bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng, các văn bản ủy quyền hợp lệ;

Ông Vũ Hoài T và bà Trần Thị Diễm U (người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận H), ông Võ Trung P , Bà Võ Thị Trung Q có đơn xin vắng mặt; ông Trần Hoàng O và bà Lê Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2]. Về nội dung. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị C (có bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L (có ông Nguyễn Ngọc M đại diện theo ủy quyền), Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án. Ý kiến này của phía bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Tại đơn khởi kiện đến trước khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị C phải trả lại diện tích 120m$^2$ đất thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 4 (tài liệu 02/CT); Bà C ho rằng bị đơn đã tự ý lấy phần đất này của bà để chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Văn G . Nguyên đơn không tranh chấp với bị đơn các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn xuất trình để chứng minh bị đơn đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp này từ nguyên đơn. Bị đơn không

có yêu cầu phản tố trong vụ án. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", là đúng quy định. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì "*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện.....để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*", cấp sơ thẩm xác định bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị C , là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân Quận H thụ lý vụ án ngày 13/5/2011, căn cứ vào thẻ cư trú có thời hạn của bà L (bút lục số 78), thì bà L cư trú tại Hoa Kỳ từ ngày 12/02/2015 đến ngày 12/02/2017. Phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại thời điểm thụ lý bà L đã định cư tại Hoa Kỳ. Căn cứ quy định tại Điều 471 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2.2]. Như đã nêu tại mục [2.1], nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng 120m$^2$ đất thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 4 (tài liệu 02/CT) với bị đơn. Bị đơn cho rằng diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp được bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng nguyên đơn vào năm 2001 với giá 68.000.000 (sáu mươi tám triệu) đồng, thể hiện tại các văn bản: "Giấy đặt cọc" ngày 14/10/2001 (bút lục số 24), văn bản giao nhận tiền ngày 14/11/2001 lập phía sau giấy đặt cọc và "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/12/2001. Tuy nhiên, bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án để tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó ngoài yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn còn yêu cầu hủy các giao dịch theo "Giấy đặt cọc" ngày 14/10/2001, văn bản giao nhận tiền ngày 14/11/2001, "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/12/2001 do bị đơn xuất trình, "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 01/10/2009 giữa bà A với bà L , bà N và giao dịch ngày 09/11/2002 giữa Bà C và bà H . Việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; đồng thời yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, nên không được cấp sơ thẩm xem xét, là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, thì cần thiết phải giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng 120m$^2$ đất thuộc thửa 332 nói trên giữa ông Võ Văn R , bà Nguyễn Thị A và bà Nguyễn Thị C , cũng như việc chuyển nhượng diện tích đất này giữa Bà C và bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Văn G ; giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà A , ông R với bà L , bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, rằng nguyên đơn vẫn yêu cầu tòa án xem xét giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Yêu cầu này của nguyên đơn cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại giai đoạn phúc thẩm, nên cần phải hủy

bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần làm rõ các nội dung sau:

*Thứ nhất*, bị đơn – bà Nguyễn Thị C cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng 120m$^2$ đất thuộc thửa 332 từ nguyên đơn. Chứng cứ mà bị đơn xuất trình để chứng minh cho ý kiến của mình là bản chính "Giấy đặt cọc" ngày 14/10/2001 và văn bản giao nhận tiền ngày 14/11/2001 (lập phía sau giấy đặt cọc). Tuy nhiên, nội dung trong hai văn bản nói trên không ghi rõ hai bên chuyển nhượng thửa đất nào, vị trí đất tọa lạc tại đâu. Phía nguyên đơn không thừa nhận bà A và chồng là ông Võ Văn R có viết và ký tên vào các văn bản này, còn lời khai của bị đơn (bút lục số 198) lại khẳng định rằng bà A đã viết giấy đặt cọc ngày 14/10/2001 từ phần đầu "*CỘNG HÒA XÃ HỘI CHU NGHĨA VIỆT NAM……Sao này làm bằng chứng hai bên*" và viết tiếp nội dung: "*Hôm nay ngày 14/11/2001, tôi tên Võ Văn R có nhận của chị Nguyễn Thị C số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu chẵn).* Lời khai của bị đơn không thể hiện nội dung ai là người đã ký và viết chữ "Võ Văn R " và chữ "Thu" dưới phần bên bán trong hai văn bản nói trên. Thực tế, chỉ khi xác định được ai là người viết và ký vào những văn bản này, thì việc giám định chữ ký, chữ viết mới mang lại kết quả. Mặt khác, khi ban hành quyết định trưng cầu giám định cần phải nêu rõ từng nội dung yêu cầu giám định như: chữ viết, chữ ký nội dung gì, ở dòng thứ mấy, trang nào của văn bản cần giám định, không nêu chung chung như Quyết định trưng cầu giám định số 16/2018/QĐ-TCGĐ ngày 06/7/2018 (bút lục số 134). Đối với tài liệu mẫu so sánh, về thời gian lập phải vào thời điểm trước và sau khi lập tài liệu cần giám định không quá xa, phải đủ số lượng mẫu so sánh, đồng thời các mẫu so sánh phải có con dấu của cơ quan chức năng hoặc có căn cứ chứng minh trên tài liệu đó có chữ ký, chữ viết của người mà Tòa án cần trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của họ.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 02/01/2020 của bị đơn và tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư phía bị đơn cho rằng: Cấp sơ thẩm đã sử dụng bản tự khai của bà Nguyễn Thị A đề ngày 23/8/2018 để sử dụng làm mẫu so sánh với tài liệu cần giám định lập năm 2001 (cách nhau 17 năm) và việc sử dụng một số tài liệu có chữ ký, chữ viết đề tên Võ Văn R , nhưng lại không xác định được tài liệu này có phải do ông R (chồng bà A ) viết và ký ra hay không để làm mẫu so sánh, nên các tài liệu mẫu so sánh này không đảm bảo quy định của pháp luật. Ý kiến này của phía bị đơn là có căn cứ.

*Thứ hai*, lời khai của nguyên đơn không thống nhất, lời khai của các đương sự có mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như trình bày tại đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C , cụ thể:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng ngày 20/6/2003 bà A có chuyển nhượng cho Bà C phần đất diện tích 60m$^2$ thuộc thửa 332, do phần đất này có mộ nên bà A đổi cho Bà C diện tích 60m$^2$ thuộc thửa 93 và việc hoán đổi đất không lập thành văn bản. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn lại cho rằng việc hoán đổi đất được thể hiện thông qua "Giấy đặt cọc" ngày

06/01/2003 (bút lục số 26), "Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư" ngày 20/6/2003 (bút lục số 63) và bà A có nhận của bị đơn số tiền như nội dung hai biên bản này ghi. Tuy nhiên, nội dung các văn bản này không thể hiện việc hoán đổi đất, "Giấy thỏa thuận mua bán đất thổ cư" ngày 20/6/2003 cũng ghi hai bên chuyển nhượng thửa đất số 93, không phải chuyển nhượng thửa 332 như người đại diện của nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn cho rằng hoán đổi đất là do thửa 332 có mộ nhưng trên thực tế nguyên đơn không xác định được thửa 93 có mộ hay không. Trong khi đó, lời khai của bà C , bà H , ông G đều xác định thửa 93 hiện nay vẫn còn 02 ngôi mộ trên đất và tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp bổ sung những hình ảnh để chứng minh cho lời trình bày này của mình.

Bà Nguyễn Thị H có lời khai rằng, khi Bà C giao đất cho Bà C ó sự chứng kiến của ông R và bà A , chính hai người này đã ra cơ quan chức năng ký văn bản cho bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 189). Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H có công văn số 1099 ngày 12/6/2018 (bút lục số 157) trả lời Tòa án là cơ quan này không lưu bản chính "Hợp đồng mua bán đất" (giấy tay) ngày 14/12/2001. Tuy nhiên, bà H và ông G được Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U396678 (00244) ngày 26/03/2003 trên cơ sở họ nhận chuyển nhượng đất từ bà C . Nếu không có các văn bản xác định việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà A , ông R với Bà C và cũng không có văn bản xác nhận của vợ chồng ông R, thì căn cứ nào để xác định việc cấp đất cho bà H , ông G là đúng trình tự, thủ tục như công văn trả lời số 1080 ngày 31/3/2015 của Ủy ban nhân dân Quận H (bút lục số 164). Vì vậy, cần phải sao lục bản sao toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H , đối chất giữa bà A với bà C , bà H ; lập lại bản vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp và xem xét, thẩm định tại chỗ, để làm rõ có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 332 giữa bà A với bà C ; diện tích, hiện trạng vị trí đất tranh chấp hiện nay. Từ đó, xem xét giao dịch giữa Bà C với bà H , ông G và việc cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà H có đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó hay không.

*Thứ ba*, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L , bà Lê Kim N cũng có sự mâu thuẫn trong lời khai của đương sự và chứng cứ tại hồ sơ. Tại cấp sơ thẩm, bà A cho rằng Bà C huyển nhượng 130m$^2$ đất, thửa 332 cho bà N và bà L theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 01/10/2009; sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận thì bà L chuyển nhượng cho bà Hoa mà không cho bà N biết nên bà N khởi kiện bà L tại Tòa án nhân dân Quận H. Lời khai của bà N trong vụ án nói trên trùng hợp với lời khai của bà A . Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân Quận H ngày 01/7/2019 (bút lục số 218), bà N cho rằng Bà C ó ý định nhận chuyển nhượng đất của bà A và ông R, nhưng nhận thấy cùng một thửa đất mà bà A có ý định chuyển nhượng cho nhiều người, quá phiền phức nên vợ chồng bà rút lui, không mua bán chuyển nhượng gì nữa; bà xác định không liên quan, không tranh chấp gì và không có yêu cầu gì khác trong vụ án. Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc M (đại diện theo ủy quyền của bà L ) cung cấp bản sao

"Giấy bán đất" ngày 12/5/2002 giữa ông R, bà A và bà L (có đóng dấu treo của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H). Vì vậy, cần thiết phải tiến hành đối chất giữa bà A với bà L , bà N và sao lục các văn bản, tài liệu trong hồ sơ mà trước đây Ủy ban nhân dân Quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 291625 (HO 1660) ngày 05/10/2009 cho bà L , để xác định diện tích chuyển nhượng giữa bà A , ông R với bà L và số tiền chuyển nhượng mà hai bên đã giao nhận.

*Thứ tư*, căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thì việc thu thập chứng cứ phải đúng trình tự, thủ tục (Điều 93); chứng cứ phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận (khoản 2 Điều 95); các chứng cứ phải được công bố công khai trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (khoản 2 Điều 210). Hồ sơ vụ án có nhiều tài liệu quan trọng xác định nguồn gốc đất tranh chấp, lời khai của đương sự về việc chuyển nhượng đất và các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp (các bút lục số 20, 24, 26, 27, 29 32, 36, 60, 73, 88,89, từ 95 đến 101, 112, 233 đến 252). Cấp sơ thẩm có trích dẫn lời khai của bà A , bà L và các hợp đồng chuyển nhượng trong các tài liệu có số bút lục nói trên để làm căn cứ giải quyết vụ án; nhưng các văn bản, tài liệu này là bản phô tô, không được đối chiếu bản chính. Cấp sơ thẩm cần lưu ý khi giải quyết lại vụ án.

[2.3]. Như đã phân tích tại mục [2.2], khi giải quyết lại vụ án Tòa án sẽ làm rõ các nội dung nói trên để xem xét, giải quyết đối với ý kiến của bị đơn về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L mà các đương sự đã trình bày trong đơn kháng cáo.

[2.4]. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần, cụ thể:

Về tố tụng: Tại trang 01 của bản án sơ thẩm có sự nhầm lẫn nên ghi sai ngày bà Nguyễn Thị A (nguyên đơn) lập văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B (từ ngày 24/8/2010 ghi thành ngày 24/8/2019), như quyết định kháng nghị đã nêu nhưng đây là sai sót nhỏ do đánh máy. Công văn số 655/UBND ngày 13/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường BT (bút lục số 266) có sau ngày cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (ngày 27/6/2019). Công văn này là một trong các tài liệu cấp sơ thẩm trích dẫn làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, nhưng không công khai nội dung văn bản này cho các đương sự biết, là chưa đảm bảo việc công khai chứng cứ như nội dung kháng nghị nêu. Tuy nhiên, kháng nghị cho rằng Viện kiểm sát không được cung cấp công văn này là không có căn cứ, bởi lẽ ngay sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, cấp sơ thẩm đã chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu theo quy định tại khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự; phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận H (bút lục số 271) cũng xác định Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong giai đoạn thụ lý và chuẩn bị xét xử (trừ thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm).

Bản án sơ thẩm có sự mâu thuẫn trong nhận định giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H , như kháng nghị đã nêu, cụ thể: Tại trang số 10 của bản án sơ thẩm, cho rằng không có cơ sở để xác định bà A , ông R có chuyển nhượng 120m$^2$ đất cho Bà C như trình bày của bà C . Tuy nhiên, tại trang 12 lại xác định bà H , ông G đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 của Luật đất đai năm 1993, việc cấp đất cho bà H thực hiện đúng trình tự, thủ tục, nên bà H , ông G là người thứ ba ngay tình. Trong khi đó, việc cấp đất cho bà H , ông G lại xuất phát từ việc họ nhận chuyển nhượng đất từ bà C .

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, cho rằng: Căn cứ vào hai kết luận giám định, công văn trả lời của Ủy ban nhân dân Quận H, Công văn số 655/UBND ngày 13/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường BT, đủ cơ sở để xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà A , ông R với Bà C và giữa Bà C với bà H , ông G . Như đã nhận định tại mục [2.2], cần phải giải quyết các giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và Bà C trong cùng một vụ án, thì mới xác định được có hay không việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự nói trên, nên nhận định trên của quyết định kháng nghị là chưa chính xác.

Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A về việc xin hủy giấy chứng nhận của bà H , nhưng lại không tuyên bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch như kháng nghị đã nêu, là có thiếu sót. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm ông M (đại diện của bà L ) bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H , yêu cầu này của đương sự vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu nhưng lại được xem xét là có thiếu sót.

Từ các nhận định nói trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị L , chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự đã nộp.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị C (có bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền) và lời trình bày của người bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L (có ông Nguyễn Ngọc M đại diện theo ủy quyền). Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A và bị đơn là bà Nguyễn Thị C .

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2017/0016770 ngày 04/9/2019 và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L (có ông Nguyễn Ngọc M nộp thay) số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2017/0016789 ngày 06/9/2019 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận H, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/27).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trịnh Thị Ánh**