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

Bản án số: 553/2023/DS-PT
Ngày: 16 - 8 - 2023
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 679/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1744/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1983/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q, sinh năm 1981; nơi cư trú: D14/401/1 ấp 4, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963; nơi cư trú: B2/34F ấp 2, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 19/8/2017) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn L, sinh năm 1966; nơi cư trú: C6/8 ấp 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Vương Khánh T, sinh năm 1990; nơi cư trú: 16/47/20A Nguyễn Thiện T, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

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

3.1. Bà Trần Thị Kim L6, sinh năm 1971 (có mặt).

3.2. Ông Hồ Văn L1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.3. Ông Hồ Minh L2, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.4. Ông Hồ Minh L3, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: C6/8 ấp 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L6, ông L1, L2, L3: Ông Võ Vương Khánh T, sinh năm 1990; nơi cư trú: 16/47/20A Nguyễn Thiện T, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.5. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963; nơi cư trú: B2/34F ấp 2, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Ông Cấu Vũ P1, sinh năm 1978 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.7. Bà Hà Ngọc H, sinh năm 1984 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.8. Trẻ Cấu Bảo N1, sinh ngày 21/02/2013

3.9. Trẻ Cấu Bảo L1, sinh ngày 08/5/2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N1, trẻ L1: Ông Cấu Vũ P1 và bà Hà Ngọc H (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người đại theo ủy quyền của bà H: Ông Cấu Vũ P1 (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng nơi cư trú: C6/8B đường Nguyễn Văn T1, ấp 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Trương Gia K1, sinh năm 1976 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3.11. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3.12. Ông Trương Vĩnh L5, sinh năm 1995 (vắng mặt

3.13. Bà Nguyễn Thị Cẩm T3, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3.14. Bà Trương Mỹ N2, sinh năm 2001

3.15. Trẻ Trương Tâm N3, sinh ngày 21/10/2015

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Như: Ông Trương Vĩnh L5 và bà Nguyễn Thị Cẩm T3 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khánh, ông L5, bà T3, bà N5: Bà Nguyễn Thị K2 (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2021) (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: C6/8B đường Nguyễn Văn T1, ấp 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Bà Lê Thị X, sinh năm 1963 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Nơi cư trú: 1039/2 Lò G, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Trụ sở: 349 đường Tân T3, thị trấn T3, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Bà Mai Thị Cẩm V, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: D14/401/1 ấp 4, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963; nơi cư trú: B2/34F ấp 2, xã Đa P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022) (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Hồ Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim L6.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Huỳnh Minh Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20/6/1999, bà có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 diện tích đất 1.260m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ 02 phân vàng 9999. Bà đã giao đủ vàng cho ông L, bà L6. Ông L, bà L6 có cắm cọc ranh giao đất cho bà sử dụng, nhưng các bên không tiến hành đo đạc thực tế đất mà chỉ trích lục bản đồ thửa đất tại xã. Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là con rể của bà và bà nhờ đứng tên giùm nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1999 thì ông L, bà L6 ký tên bên chuyển nhượng còn ông Q ký tên bên nhận chuyển nhượng. Việc giao nhận vàng các bên có lập giấy nhận tiền vào ngày 20/6/1999 và ngày 01/5/2000 ông L, bà L6 có ký tên. Năm 2003, ông Q tiến hành làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.260m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà đã mua của ông L, bà L6 và ông Q

đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ vào ngày 11/3/2003.

Năm 2012, do hoàn cảnh khó khăn nên ông L và bà L6 có xin bà cho mượn lại phần đất này để canh tác và bà đã đồng ý. Năm 2014 bà lấy lại đất đồng thời tiến hành đo đạc lại thì phát hiện diện tích đất bị thiếu, cột mốc ranh bị xe dịch.

Nay bà đại diện cho ông Q yêu cầu ông Hồ Văn L trả lại phần diện tích 320m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B cho ông Q.

Đối với yêu cầu độc lập của bà X, ông P1, bà Khánh thì nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Hồ Văn L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận giữa bị đơn và bà Nguyễn Thị A có thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 1.260m^2 đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B như lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Hồ Văn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 815325, số vào sổ 40 QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông L có 05 nhân khẩu là vợ chồng ông L, bà L6 và 03 người con là Hồ Văn L1, Hồ Minh L2, Hồ Minh L3. Do đó, phần đất nông nghiệp có diện tích 1.260m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06 tại xã Q, huyện B là tài sản chung của hộ gia đình ông L chứ không phải của riêng ông L, bà L6. Việc mua bán của ông L, bà L6 đối với phần diện tích đất trên là trái quy định của pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng này được viết tay, không có công chứng, chứng thực. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 với bà Nguyễn Thị A là vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q. Bị đơn đồng ý trả lại cho bà A số tiền bán đất là 25 chỉ 02 phân vàng 9999.

Bị đơn bán đất cho bà A bằng giấy tay chứ không bán cho ông Q. Thực tế diện tích chuyển nhượng từ ngày xưa đã là như vậy, không biết lý do vì sao nguyên đơn lại nói là bị đơn lấn đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà X, ông P1, bà Khánh thì gia đình ông L xác nhận có việc mua bán này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L6, ông Hồ Văn L1, ông Hồ Minh L2, ông Hồ Minh L3 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà L là vợ ông L, các ông L1, L2, L3 là con của ông L, bà L6, hiện đang cùng cư trú với bị đơn và có ý kiến thống nhất với bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Toà án xem xét yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Cẩm V trình bày: Bà là vợ của ông Q, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà đồng ý các nội dung biên bản hoà giải, công khai chứng cứ. Nay bà đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị A là mẹ ruột của bà tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày:

Ngày 04/02/2018, bà có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 123,2m^2 tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 330.000.000 đồng, bà đã giao cho ông L, bà L6 300.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thì ông L, bà L6 hứa lo làm giấy chứng nhận cho bà thì bà sẽ trả nốt. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng thì bà đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền 1.108.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K2, ông Trương Gia K1, ông Trương Vĩnh L5, bà Trương Thị Cẩm T3, bà Trương Mỹ N2 trình bày:

Ngày 23/7/2017, bà có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 60m^2 tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 150.000.000 đồng, bà đã trả 140.000.000 đồng, ông Trương Gia K1 cũng ký hợp đồng nhưng bà xác định là hai vợ chồng bà chỉ mua 60m^2 đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã xây căn nhà cấp 4 và hiện gia đình bà đang cư trú tại căn nhà này. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng thì bà đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho bà số tiền 650.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cấu Vũ P1 với tư cách cá nhân và tư cách đại diện cho bà Hà Ngọc H, trẻ Cấu Bảo N1, trẻ Cấu Bảo L1 trình bày:

Ngày 17/5/2014, ông có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 75m^2 tại xã Q, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 04/5/2013. Hợp đồng mua bằng giấy tay với giá 62.000.000 đồng, ông đã trả một lần toàn bộ số tiền. Thực tế, ông đã xây căn nhà cấp 4 trên đất từ năm 2014 và hiện gia đình ông đang cư trú tại căn nhà này. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông L, trường hợp phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Q và không được phép chuyển nhượng thì ông đề nghị ông Hồ Văn L phải bồi thường cho ông số tiền 955.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ vào ngày 11/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1744/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, 2 Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 123, Điều 407, Điều 408, Điều 502, Điều 166, Điều 353 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng khoản 2 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn L yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 với ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất 01388 QSDĐ do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K2, ông Cấu Vũ P1.

*4. Buộc ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6, bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K2, ông Cấu Vũ P1 và những người đang cư trú trên thửa đất số 90, tờ bản đồ số 6, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh di dời giao trả toàn bộ phần diện tích 314,2 m^2 có toạ độ **1** (X: 1176204.26, Y: 596621.45); **2** (X:1176225.24, Y:596599.74), **3** (X:1176222.49; Y: 596596.70); **4** (X:1176221.94; Y: 596597.28); **6** (X:1176217.22; Y: 596592.72) **10** (X: 1176196.30, Y: 596614.37) đang sử dụng trái phép cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc, địa ốc, xây dựng DV nhà đất Kiến Điền Land lập ngày 09/9/2020 đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 11/9/2020.*

5. Tuyên bố những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 với bà Lê Thị X ngày 04/02/2018, với bà Nguyễn Thị K2 ngày 23/7/2017, với ông Cấu Vũ P1 ngày 17/5/2014 vô hiệu.

5.1. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị X số tiền 309.336.800 đồng.

5.2. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị K2 số tiền 172.535.000 đồng.

5.3. Buộc ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 có nghĩa vụ trả lại cho ông Cấu Vũ P1 số tiền 240.850.000 đồng.

5.4. Trường hợp ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền, thì ông L và bà L6 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm trên số tiền phải hoàn trả; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Bộ luật Dân sự là 10%/nămNgoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/10/2022, ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 5067/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 và đại diện theo ủy quyền là ông Võ Vương Khánh T trình bày: Ông L bà L6 chuyển nhượng khu đất tranh chấp cho bà A chứ không chuyển nhượng cho ông Q. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 giữa ông L với ông Q và giấy ủy quyền ngày 09/01/2003 của bà L6 ủy quyền cho ông L ký chuyển nhượng thì ông L bà L6 không thừa nhận chữ ký trong văn bản này và yêu cầu Hội đồng xét xử giám định chữ ký. Văn bản ủy quyền ghi ngày 09/01/2003 nhưng được chứng thực ngày 31/12/2002 là không đúng, có sự giả tạo.

Ông L bà L6 có ký hợp đồng chuyển nhượng các khu đất tại xã Q, huyện B cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị K2 đối với thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 60m^2; bà Lê Thị X đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 123,2m^2; ông Cấu Vũ P1 đối với thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 75m^2. Các giao dịch này đều được lập bằng giấy tay. Khi chuyển nhượng, ông L, bà L6 có phô tô Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013 để đưa cho những người này xem. Sau khi nhận chuyển nhượng, những ngươi nêu trên đã nhận đất sử dụng, trong đó ông Khánh, ông P1 đã xây nhà ở ổn định trên đất.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 với ông Nguyễn Huỳnh Minh Q và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01388 QSDĐ do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/3/2003 cho ông Nguyễn Huỳnh Minh Q.

Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Huỳnh Minh Q thống nhất trình bày: Ngày 20/6/1999, bà A có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 diện tích đất 1.260m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ 02 phân vàng 9999. Bà A đã giao đủ vàng cho ông L, bà L6. Các bên không tiến hành đo đạc thực tế đất mà ông L, bà L6 chỉ cắm cọc ranh giao đất cho bà A sử dụng. Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là con rể của bà A và bà A cho ông Q khu đất này nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1999 thì ông L, bà L6 ký tên bên chuyển nhượng còn ông Q ký tên bên nhận chuyển nhượng. Việc cho đất ông Q không có văn bản mà chỉ cho bằng lời nói. Năm 2003, ông L với tư cách cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà L6 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Q, được UBND xã Qui Đức chứng thực ngày 27/01/2003. Khi làm thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc thực tế mà căn cứ theo bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ ngày 11/3/2003 cho ông Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 giữa ông L với ông Q và giấy ủy quyền ngày 09/01/2003 của bà L6 là có thật, do ông L bà L6 ký, nếu cần thiết đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký của ông L bà L6 trong các văn bản này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông L bà L6 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Cấu Vũ P1, ông Trương Gia K1 và bà Lê Thị X thống nhất trình bày: Ngày 23/3/2017, bà Nguyễn Thị K2 (vợ ông Trương Gia K1) nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 60m^2 tại xã Q, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Ngày 04/02/2018, bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng từ ông L thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 123,2m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất thổ vườn. Ngày 18/4/2018, ông L chuyển nhượng cho ông Cấu Vũ P1 thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 75m^2 tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Các giao dịch này được lập bằng giấy tay. Khi ký hợp đồng, các đương sự trên đã được ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 phô tô Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013. Hiện nay ông Khánh, ông P1 đã xây nhà ở ổn định trên phần đất nhận chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L bà L6, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ, thiếu tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa xem xét việc áp ranh giữa các giấy chứng nhận số 40/QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 và giấy chứng nhận số 01388/QDSD ngày 11/3/2003, từ đó chưa thể xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp; chưa thẩm định giá thửa 1018 và thửa 50 mà chỉ căn cứ theo giá đất trồng cây lâu năm tại thửa 90 để giải quyết vụ án là chưa đủ căn cứ. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở. Đối với kháng cáo ông L bà L6, tại phiên tòa phúc thẩm ông L bà L6 cho rằng các chữ ký trong các tài liệu chuyển nhượng cho ông Q là giả mạo, vấn

đề này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và một phần kháng cáo của ông L bà L6, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt những đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị A là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ngày 20/6/1999, bà A có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 diện tích đất 1.260m^2 thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 06, tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ 02 phân vàng 9999. Bà đã giao đủ vàng cho ông L, bà L6. Các bên không tiến hành đo đạc thực tế đất mà ông L, bà L6 chỉ cắm cọc ranh giao đất cho bà sử dụng. Ông Nguyễn Huỳnh Minh Q là con rể của bà A và bà A cho ông Q phần đất này nên khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1999 thì ông L, bà L6 ký tên bên chuyển nhượng còn ông Q ký tên bên nhận chuyển nhượng. Việc cho đất ông Q không có văn bản mà chỉ cho bằng lời nói. Ông Q thống nhất trình bày của bà A và khai nhận năm 2003 ông L với tư cách cá nhân và đại diện theo ủy quyền cho bà L6 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Q, được UBND xã Qui Đức chứng thực ngày 27/01/2003. Khi làm thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc thực tế mà căn cứ theo bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ ngày 11/3/2003 cho ông Q. Trong khi đó, ông Hồ Văn L và bà Trần Thị Kim L6 cho rằng chỉ chuyển nhượng đất cho bà A chứ không chuyển nhượng cho ông Q. Bị đơn không thừa nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 với ông Q và cũng không ký giấy ủy quyền ngày 09/01/2003 có nội dung bà L6 ủy quyền cho ông L chuyển nhượng đất cho ông Q.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 thể hiện ông L nhân danh cá nhân và đại diện bà L6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông Q, hợp đồng ký ngày 09/01/2003 nhưng đến ngày 27/01/2003 mới được Ủy ban nhân dân xã Qui Đức xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q thừa nhận ngày ký hợp đồng là ngày 09/01/2003 nhưng không biết lý do vì sao UBND xã Qui Đức lại xác nhận ngày 27/01/2003. Vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Hơn nữa, ngày bà L6 ký giấy ủy quyền cho ông L chuyển nhượng và ngày ông L ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Q là cùng 01 ngày 09/01/2003 nhưng bà L6 ông L không thừa nhận là có ký văn bản ủy quyền này. Giấy ủy quyền nêu trên cũng thể hiện ngày UBND xã Qui Đức chứng thực giấy ủy quyền này là ngày 31/12/2002, trước ngày bà L6 ký giấy ủy quyền là có sự mâu thuẫn về trình tự thời gian. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các vấn đề này là thiếu sót.

[2.2] Theo Bản vẽ Công ty TNHH đo đạc, địa ốc, xây dựng dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land ngày 09/9/2020 được kiểm tra nội nghiệp ngày 11/9/2020 cho thấy trên phần đất tranh chấp hiện nay có các hộ bà Lê Thị X, bà Nguyễn Thị K2, ông Cấu Vũ P1 đang sinh sống, canh tác, sử dụng đất, trong đó, ông P1 và bà Khánh đã xây dựng nhà ở.

Theo bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày, ngày 23/3/2017, bà Nguyễn Thị K2 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 60m^2 tại xã Q, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Ngày 04/02/2018, bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng từ ông L thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 123,2m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất thổ vườn. Ngày 18/4/2018, ông L chuyển nhượng cho ông Cấu Vũ P1 thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 12, diện tích 75m^2 tại xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01282 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn. Các giao dịch này được lập bằng giấy tay. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, các đương sự trên đã được ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 phô tô Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 191487, số vào sổ cấp GCN CH01282 do Uỷ ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 04/5/2013.

Như vậy, đối tượng của những hợp đồng nêu trên là thửa 1018 và thửa 50, các đương sự này không giao dịch đối với thửa 90. Phần diện tích đất này theo tài liệu 02/CT-UB có ký hiệu thửa đất là số 50 nằm sát thửa 90. Thửa đất 1018 được phân chiết từ một phần thửa 510, tương ứng một phần thửa 50 (TL02/CT-UB). Ngày 21/9/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định thu thập chứng cứ số 12596/2022/QĐ-CCTLCC yêu cầu ông L cung cấp bản chính giấy chứng nhận nêu trên nhưng ông L chỉ cung cấp được bản phô tô. Xét thấy, khi bị đơn không xuất trình bản chính giấy chứng nhận nêu trên theo yêu cầu của Tòa án mà chỉ cung cấp bản phô tô thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh làm rõ tại cơ

quan có thẩm quyền về việc các thửa đất chuyển nhượng có thuộc quyền sử dụng của ông L, bà L6 hay không; và tiến hành áp ranh giữa hai thửa đất 50 trên giấy chứng nhận số 40/QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 và thửa đất số 90 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388/QDSD ngày 11/3/2003, từ đó làm căn cứ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện mà nhận định cho rằng do các bên giao dịch bằng giấy tay và giao lại thửa 90 nên các hợp đồng này vô hiệu về hình thức, đối tượng của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật vì chuyển nhượng đất không thuộc quyền sử dụng của bên chuyển nhượng là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả do vô hiệu đối với các giao dịch căn cứ theo giá đất trồng cây lâu năm tại thửa 90 là không đúng quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, gây thiệt hại về quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên. Lẽ ra, Tòa án phải định giá thửa đất 1018 và 90 để làm căn cứ giải quyết yêu cầu độc lập của đương sự.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L bà L6 không thừa nhận chữ ký trong giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 09/01/2003, được Ủy ban nhân dân xã Qui Đức chứng thực ngày 27/01/2003. Các đương sự đều thống nhất đề nghị giám định chữ ký của bà L6 ông L tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền nêu trên. Xét thấy, để xác định ông L bà L6 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q hay không và vị trí đất chuyển nhượng có đúng như ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01388 QSDĐ ngày 11/3/2003 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho ông Q hay không thì cần phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2003 và giấy ủy quyền ngày 09/01/2003 nêu trên. Do đó, việc giám định chữ ký của ông L bà L6 trong các tài liệu nêu trên là rất cần thiết. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L bà L6 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông L bà L6 không yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền nêu trên, nên đây được xem là yêu cầu mới của đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm, yêu cầu này không thể thực hiện ngay tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.4] Do đó, căn cứ nhận định tại các mục [2.1], [2.2] và do có tình tiết mới phát sinh tại mục [2.3], Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, bà L6, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Hồ Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim L6; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1744/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hồ Văn L, bà Trần Thị Kim L6 không phải chịu. Hoàn trả cho ông L, bà L6 mỗi đương sự 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lại thu số 0003287 và 0003286 cùng ngày 24/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- Các đương sự (25);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 36b (PPC);

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

(đã ký)

Vũ Ngọc Huynh