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

Bản án số: 473/2025/DS-PT
Ngày 27 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Gia V - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 812/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1354/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1974; địa chỉ nơi thường trú: Số C, Khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú: Số F, đường số B, tổ E, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư

trú hiện nay: Số D, Đường số A T, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, phường B, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Huỳnh Văn Â, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số A, hẻm H, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị H, sinh năm 1982, địa chỉ cư trú: Số C, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1960, địa chỉ cư trú tại: Số C, đường H, Khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); nơi cư trú hiện nay: Số H, hẻm A, đường T, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt .

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

1. Bà Hà Thị N, sinh năm 1956; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số C, khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú: Số F, đường số B, tổ E, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú hiện nay: Hẻm A, đường T, ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp G, phường B, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1973; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số C, khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, phường B, tỉnh Tây Ninh); nơi cư trú: Số F, đường số B, tổ E, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh); Nơi cư trú hiện nay: Số D, đường số A T, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1959; địa chỉ nơi cư trú: Số D, đường T, tổ H, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, phường B, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Số C đường Số B, đường T, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Ấp Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

5. Bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T1, sinh năm 1993; địa chỉ nơi cư trú: Số B, đường L, khu phố E, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thế P1, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Số D, đường H, Tổ C, khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố E, phường L, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

7. Ông Đinh Quốc H1, sinh năm 1980; chị Hà Đoàn Kim N2, sinh năm 1983; cùng địa chỉ cư trú: Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T);

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Tấn P2, sinh năm 1987 - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị D là Nguyên đơn; bà Dương Thị H là Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo trình bày của nguyên đơn là bà Lê Thị D:* Cha mẹ của bà D là ông Lê Văn N3 và bà Hà Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 23,5m x 50m tại Đ, xã B vào ngày 05/01/2004. Cũng trong năm này, ông N4 và bà N lập hợp đồng tặng cho bà D diện tích đất 230m^2. Ngày 16/6/2004, vợ chồng bà D và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đi làm xa nên bà D gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ hộ.

Năm 2009, do cần vay tiền Ngân hàng nên bà D hỏi bà N đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N nói do nợ tiền của bà Phạm Thị N1 nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 giữ để làm tin. Đến năm 2015, bà D được nhận tiền bồi thường đất ở N nên đã gọi điện thoại cho bà N1 để trả tiền thay cho bà N và lấy lại đất nhưng bà N1 cho biết đã chuyển nhượng đất cho người khác. Khoảng tháng 4/2016, bà N1 đến nhà đưa cho bà D bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói rằng vợ chồng bà D, ông T đã ký tên chuyển nhượng đất từ năm 2006. Ngày 15/4/2016, bà D gửi đơn đến cơ quan chức năng tố cáo bà N1 giả mạo chữ ký của vợ chồng bà. Sau đó, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T với bà Dương Thị H do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 vì lý do hợp đồng là giả tạo, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của bà D, ông T; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG965124 ngày 04/01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Dương Thị H. Tuy nhiên, do bà H đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy P; bà P chuyển nhượng cho bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T1; bà T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế P1; ông P1 chuyển nhượng cho vợ

chồng ông Đinh Quốc H1, bà Hà Đoàn Kim N2, nên bà D yêu cầu hủy tất cả các giao dịch chuyển nhượng để khôi phục lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà D.

Ông Nguyễn Minh T là chồng của bà D có ý kiến thống nhất với trình bày của bà D vì ông cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Hà Thị N là mẹ của bà D cũng thống nhất ý kiến của vợ chồng bà D, ông T và cho rằng vào năm 2005 bà N có nợ bà N1 11.531.000 đồng nên đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bà N thống nhất đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H vì thực tế hoàn toàn không có sự việc chuyển nhượng đất như bà H trình bày.

- Theo trình bày của bị đơn là bà Dương Thị H và người đại diện theo quyền là ông Nguyễn Văn V1:

Vào ngày 10/7/2006 tại Ủy ban nhân dân xã B, vợ chồng bà Lê Thị D và ông Nguyễn Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H diện tích 220m^2 đất thuộc thửa số 654, tờ bản đồ số 27 tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá 85.000.000 đồng nhưng để giảm thuế thì hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Ngày 04/01/2017, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03391. Năm 2018 thì bà H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thúy P. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H không đồng ý vì lời trình bày của bà D là không đúng thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên.

Bà Phạm Thị N1 là mẹ của bà H thống nhất với ý kiến trình bày của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với bà Dương Thị H về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2006.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 704/2022/DS-PT ngày 29 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao (nay là Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao) tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án, bà Lê Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T với bà Dương Thị H do Ủy ban nhân dân xã B chứng

thực ngày 10/7/2006 với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả mạo; chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của bà D và ông T; thay đổi yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ đề nghị bà H trả lại giá trị thửa đất số 654 theo giá thị trường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với bà Dương Thị H đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo và yêu cầu bồi thường giá trị tài sản.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã B, thị xã T (nay là thành phố T) chứng thực số 107, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10 tháng 7 năm 2006, giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị H đối với thửa đất 654, tờ bản đồ 27, diện tích 220 m^2, tọa lạc tại: Ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ghi nhận bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T không tranh chấp không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 965124, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03391 ngày 04/01/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, chị Dương Thị H đứng tên.

Ghi nhận bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T không tranh chấp không yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng thửa đất 654 nêu trên giữa bà Dương Thị H và bà Nguyễn Thị Thúy P; giữa bà Nguyễn Thị Thúy P và chị Phạm Phan Hoàng Ngọc T1; giữa bà Phạm Phan Hoàng Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế P1; giữa ông Nguyễn Thế P1 và vợ chồng ông Đinh Quốc H1, bà Hà Đoàn Kim N2.

Bà Dương Thị H phải bồi thường cho bà Lê Thị D, ông Nguyễn Minh T 605.000.000 (sáu trăm lẻ năm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với bà Dương Thị H về đòi 605.000.000 (sáu trăm sáu mươi lăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, bà Lê Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền 1.300.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị H là ông Nguyễn Văn V1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày quan điểm:

Đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ thế chấp ngày 10/01/2006 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh T2 và hồ sơ xóa thế chấp ngày 18/3/2006 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là tỉnh Long An) để làm rõ những tình tiết khách quan của vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H khai về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T, bà D làm sẵn mang đến Ủy ban nhân dân xã B để chứng thực ngày 10/7/2006. Tuy nhiên, chữ ký của bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những chữ ký trong hồ sơ đăng ký đất đai, chữ ký trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai là khác nhau. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ chữ ký của bà H.

Về giá chuyển nhượng, bà H có nhiều lời khai bất nhất, khi thì khai nhận chuyển nhượng với giá 85.000.000 đồng, khi thì khai là 90.000.000 đồng, 95.000.000 đồng, 96.000.000 đồng. Điều này nói lên sự thật là không có việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà D và bà H mà thực chất bà H đã tự giả chữ ký của bà D, ông T để đăng bộ, sang tên và chuyển nhượng qua nhiều người. Hành vi này của bà H có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản nên cần thiết phải chuyển Cơ quan điều tra xử lý theo đúng quy định pháp luật.

Bà N2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 để đảm bảo số tiền vay theo giấy tay bà N1 viết và tính số tiền bà N2 nợ. Giấy tính tiền không ghi ngày tháng nhưng được viết bằng tờ giấy A4, mặt sau của tờ giấy này có đánh máy nội dung một quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã T ghi năm 2005. Điều này lý giải sự việc tính nợ đã phát sinh từ trước năm 2006 nhưng phần nội dung giấy tay chỉ ghi "số tiền chị H2 nợ" mà không có thông tin liên quan đến việc bà N2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1.

Bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 85.000.000 đồng nhưng không chứng minh được đã giao tiền cho bà D, ông T. Trong hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng chính ông V1 thừa nhận việc ghi giá 30.000.000 đồng là để nhằm mục đích giảm thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ. Hiện nay, thửa đất đã chuyển nhượng cho nhiều người nên cần buộc bà H phải hoàn trả toàn bộ giá trị đất cho nguyên đơn mới phù hợp.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Dương Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Văn V1 thống nhất trình bày quan điểm:

Không đồng ý với trình bày của nguyên đơn vì kết quả giám định lần 1 là khách quan đã chứng minh được chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của vợ chồng bà D, ông T. Việc chuyển nhượng đã kết thúc 10 năm thì bà D mới đi khởi kiện là không hợp lý, hiện tại gia đình bà D đang sinh sống ở gần thửa đất tranh chấp. Bà D khởi kiện cho rằng không ký và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2006 thì bà D phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng bà D không chứng minh được và kết quả giám định trên cũng xác định bà D, ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng đất là không có thật như lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà Phạm Thị N1 thống nhất với ý kiến của bà Dương Thị H và ông Nguyễn Văn V1.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T là ông Dương Tấn P2 trình bày:

Ông bảo lưu toàn bộ ý kiến tại Công văn số 5904/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 22/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T và xác nhận việc đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị H là đúng trình tự thủ tục, quy định pháp luật về đất đai.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Bà D xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006 là không có thật vì vợ chồng bà D, ông T không ký vào hợp đồng này, nên khởi kiện yêu cầu bà H phải hoàn trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là 1.300.000.000 đồng. Vì vậy, cần xác định yêu cầu khởi kiện của bà D là yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự. Ngoài ra, các tài liệu liên quan tới việc giải chấp tài sản tranh chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh T2 và hồ sơ xóa thế chấp tại Văn phòng Đ, Chi nhánh thành phố Tây Ninh cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, làm rõ là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Những thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị D và đơn kháng cáo của bà Dương Thị H do ông Nguyễn Văn V1 đại diện được làm trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị D và đơn kháng cáo của bà Dương Thị H do ông Nguyễn Văn V1 đại diện như sau:

[3.1] Diện tích 220m^2 đất tranh chấp thuộc thửa số 654, tờ bản đồ số 27 tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà D, ông T vào ngày 16/6/2004. Theo bà H, thửa đất trên đã được bà D, ông T chuyển nhượng cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2006 tại Ủy ban nhân dân xã B. Nhưng bà D lại cho rằng chữ ký trong hợp đồng trên là giả, bà D và ông T chưa từng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H.

[3.2] Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 2017/C09B ngày 06/5/2020 của Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì: "Chữ ký, chữ viết họ tên của anh T, chị D dưới mục "Bên chuyển nhượng" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng chị D, anh T so với các mẫu tài liệu chữ ký, chữ viết phục vụ giám định là do cùng một người ký, viết ra". Theo Sổ chứng thực hợp đồng giao dịch của Ủy ban nhân dân xã B thể hiện trong cùng ngày 10/7/2006, bà D và ông T đã 02 lần ký xác nhận 02 giao dịch là nhận tặng cho một phần thửa đất số 654 của ông Lê Văn N3, bà Hà Thị N và chuyển nhượng một phần thửa đất số 654 cho bà H. Chữ ký của ông T, bà H tại Sổ chứng thực tương đồng với chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T, bà D. Ngoài ra, trong quá trình thu thập mẫu chữ ký, chữ viết của ông T, bà D để tiến hành giám định thì qua quan sát bằng trực giác vẫn có thể xác định được chữ viết của bà D, ông T tương đồng với chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006. Điều này phù hợp với Kết luận giám định số 2017/C09B ngày 06/5/2020 của Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên. Vì vậy, có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết ghi họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu

trên là của bà D, ông T. Việc bà D và ông T cho rằng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006 là không có căn cứ.

[3.3] Mặc dù vậy nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà D có yêu cầu giám định mẫu chữ ký và chữ viết của bà H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006. Theo Kết luận giám định số 1309/KL-KTHS ngày 09/7/2024 của Phòng K Công an tỉnh T thì: "Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên "Dương Thị H" trong Hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 với các chữ ký mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không. Chữ viết mang tên "Dương Thị H" trong Hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 10/7/2006 dưới mục "Bên nhận quyền sử dụng đất" với các chữ viết mẫu so sánh đứng tên Dương Thị H là không phải do cùng một người viết ra". Với kết quả giám định này thì chưa đủ cơ sở vững chắc xác định bà H có mặt tại Ủy ban nhân dân xã B vào ngày 10/7/2006 hay không.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, cả bà D và ông V1 cùng đề nghị làm rõ hồ sơ thế chấp quyền sử dụng diện tích 220m^2 đất tranh chấp thuộc thửa số 654, tờ bản đồ số 27 tại ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay nợ của bà D tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh T2 được giải chấp khi nào? Ai là người giải chấp? Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi giải chấp giao cho ai? Ngoài ra, bà D còn đề nghị xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố T2 về hồ sơ xóa thế chấp đối với thửa đất trên để làm rõ ai là người làm thủ tục xóa thế chấp, từ đó xác định được sự thật khách quan của vụ án.

[3.5] Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy, mặc dù có cơ sở xác định bà D và ông T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006 nhưng vào thời điểm Ủy ban nhân dân xã B chứng thực có mặt ông T, bà D và bà H hay không thì chưa xác định được. Vì vậy, để có đầy đủ căn cứ pháp lý vững chắc xác định sự thật khách quan của vụ án thì cần phải thu thập hồ sơ giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh T2 và hồ sơ xóa thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố T2 đối với quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên. Đây là những tài liệu quan trọng liên quan trực tiếp tới việc đánh giá lời khai của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án có phù hợp với thực tế hay không.

[3.6] Mặt khác, sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy và giao về để xét xử sơ thẩm lại, bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu bà H hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu vì bà D, ông T không ký chuyển nhượng đất cho bà H. Như vậy, việc bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 10/7/2006 và buộc bà H phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất thực chất là yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản bị xâm phạm theo quy định tại Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định thẩm quyền của Tòa án chỉ được giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, mà cụ thể trong vụ án này Tòa án chỉ xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2006 là có thật hay không? Nếu hợp đồng này là có thật thì cần phải xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp không có thật thì bị đơn phải bồi thường theo quy định pháp luật.

[3.7] Từ việc xác định chưa chính xác yêu cầu khởi kiện của đương sự và việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự; đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp này cũng chưa đủ cơ sở pháp lý.

[3.8] Với những nhận định, đánh giá trên cho thấy việc giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thu thập tài liệu, chứng cứ quan trọng của vụ án chưa đầy đủ mà không thể khắc phục được, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án cũng như đảm bảo nguyên tắc xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong tố tụng dân sự.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sẽ được xác định lại sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị D và một phần kháng cáo của bà Dương Thị H do ông Nguyễn Văn V1 đại diện.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị D không phải chịu, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng theo Biên lai thu số 0000465 ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Tây Ninh. Bà Dương Thị H do ông Nguyễn Văn V1 đại diện không phải chịu, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng theo Biên lai thu số 0000299 ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường