TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 46/2022/DS-PT Ngày: 18- 01- 2022 V/v: "Đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán: **Bà Võ Thị Kim Thương**

Bà Phạm Thị Kim.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 18 tháng 01 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 235/2021/TLPT-DS, ngày 09 tháng 7 năm 2021, về việc: " Đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:4782/2021/QĐ-PT ngày 13/12/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 273/2022/QĐ-PT ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích L, sinh năm 1965.
Địa chỉ: J7 Cư xá B, đường H, Phường K, Quận S, Thành phố H.
Ủy quyền ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1988 - Đại diện (Có mặt).
Địa chỉ: 255 đường J, Phường F, Quận S, Thành phố H.
(Giấy ủy quyền ngày 18/12/2018).
Địa chỉ: 628/75 đường G, Phường T, Quận S, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962 (Có mặt);
2.2. Ông Mai Văn C, sinh năm 1958 (Vắng mặt);
Cùng địa chỉ:C4/4 ấp 3, Xã Q, Huyện C, Thành phố H .
2.3. Ông Lê Đắc D1, sinh năm 1962 (chết tháng 7/2020).
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đắc D1:
2.3.1.Bà Lê Ngọc D2, sinh năm 1982 (Có mặt);
Địa chỉ: 102/78B Đường Z, Phường V, Quận E, Thành phố H.
2.3.2.Ông Lê Cửu N1, sinh năm 1984 (Có mặt);
Địa chỉ: C4/4B ấp 3, Xã Q, Huyện C, Thành phố H .
2.3.3.Ông Lê Đắc Đ, sinh năm 1988 (Có mặt);
2.3.4.Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1990 (Có mặt);
2.3.5.Bà Lê Thị Kim N2, sinh năm 1993 (Có mặt).
Cùng địa chỉ: 102/78B Đường Z, Phường V, Quận E, Thành phố H.

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

3.1.Ông Mai Thành P, sinh năm 1994 (Vắng mặt);
Địa chỉ: C4/4 ấp 3, Xã Q, Huyện C, Thành phố H.
3.2.Bà Nguyễn Thị Mỹ N3, sinh năm 1987 (Có mặt).
Địa chỉ: 24 Đường số 902 Đường T, Phường F, Quận E, Thành phố H.
Ủy quyền bà Lê Thị M1, sinh năm 1950 - Đại diện (Có mặt).
Cùng địa chỉ trên.
(Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N3:Luật sư Trần Hải Đức - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Hải Đức - Đoàn Luật sư Thành phố H (Có đơn xin vắng mặt).

3.3.Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1965 (Có mặt);
Địa chỉ:C4/4B ấp 3, Xã Q, Huyện C, Thành phố H .
3.4.Phòng công chứng X, Thành phố H.
Địa chỉ: 94-96 Đường Q, Phường S, Quận F, Thành phố H.
Ủy quyền Ông Lê Ngọc T2 (Có đơn xin vắng mặt).

Do có Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H và kháng cáo của bà Nguyễn Thị A, ông Mai Văn C; Bà Lê Thị Ngọc D2, ông Lê Cửu N1 - là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Đắc D1 - Bị đơn; Bà Nguyễn Thị Mỹ N3 và ông Mai Thành P - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

*Tại đơn khởi kiện ngày 30/11/2018, đơn khởi kiện yêu cầu bổ sung ngày 12/12/2019 của nguyên đơn bà Nguyễn Bích L và tại bản tự khai bà L ủy quyền ông Nguyễn Việt H trình bày:*Ngày 27/10/2017 bà Nguyễn Bích L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mỹ N3 chuyển nhượng phần đất có diện tích 346 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: X 229041, vào sổ số: 1519 QSDĐ/Q8 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 05/9/2003. Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), thanh toán một lần ngay sau khi ký hợp đồng. Hợp đồng có Phòng Công chứng X, Thành phố H chứng nhận. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên, bà L làm thủ tục cập nhật sang tên cho bà tại Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh Huyện C, Thành phố H vào ngày 22/8/2018 và bà có đến diện tích đất trên thì gặp gia đình bà Nguyễn Thị A và ông Mai Văn C đang sinh sống trên phần đất đã chuyển nhượng. Bà L trình bày sự việc với bà A, ông C về việc bà L đã chuyển nhượng lại diện đất này từ bà N3 và yêu cầu gia đình bà A, ông C bàn giao lại phần đất cho bà L quản lý, sử dụng nhưng gia đình bà A, ông C không trả nên bà L khởi kiện yêu cầu gia đình bà A, ông C có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng và trả lại phần đất có diện tích 346 m^2 cho bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo vẽ xác định hiện trạng, vị trí phần đất tranh chấp, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bị đơn gia đình ông Lê Đắc D1 trả lại phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm là 88 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc gia đình bà A, ông C và ông Mai Thành P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 258m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5, tương ứng một phần thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 11 và buộc gia đình ông D1, bà Nguyễn Thị M2 và ông Nguyễn Cửu N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 66,7 m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5, tương ứng một phần thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 11, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/8/2020 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ:1519/QSDĐ/Q8 ngày 05/9/2003 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp, cập nhật ngày 22/8/2018.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của bà N3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 26325 ngày 27/10/2017 tại Phòng Công chứng X, Thành phố H. Vì thời điểm ký hợp đồng có sự chứng kiến của công chứng viên, có mặt bên bán và bên mua. Các bên đã được công chứng viên phổ biến quyền lợi và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, các bên đọc kỹ nội dung của hợp đồng. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Khi các bên thực hiện việc ký kết xong, bà L thanh toán 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) cho bà N3. Do đó, hợp đồng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy phần cập nhật biến động thì tất cả các thủ tục, hồ sơ cũng như trình tự, thủ tục đăng ký cập nhật đều được thực hiện hoàn toàn đúng và đầy đủ theo yêu cầu của Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh Huyện C, Thành phố H.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị A và ông Mai Văn C trình bày:*Ông C và bà A là chủ sở hữu cũ đối với phần diện tích đất 346 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số

5, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số:1519/QSDĐ/Q8 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp ngày 05/9/2003. Ngày 10/10/2017, gia đình ông C và bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N3 phần diện tích đất nêu trên. Hợp đồng có Phòng công chứng X, Thành phố H chứng nhận. Đến ngày 16/10/2017, bà N3 làm thủ tục cập nhật sang tên cho bà Ngọc tại Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh Huyện C, Thành phố H. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, do gia đình ông C, bà A gặp khó khăn về chỗ ở nên bà N3 cho gia đình ông C, bà A ở lại phần đất nêu trên và trông coi phần đất này cho bà N3.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Gia đình bà A, ông C chỉ đồng ý di dời, trả lại phần diện tích đất trên cho bà N3, nếu bà N3 có yêu cầu giao trả lại.

Tại bản tự khai ngày 18/02/2020 bị đơn ông Lê Đắc D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2 trình bày: Năm 2014 do gia đình ông C và bà A gặp khó khăn nên ông Cuộc, bà A chuyển nhượng lại một phần diện tích đất trước căn nhà C4/4 ấp 3, Xã Q, Huyện C, Thành phố H cho vợ chồng ông D1 và bà M2. Ngày 13/11/2014, hai bên có làm Giấy đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 80 m^2 đất, chiều rộng 6 m, thuộc thửa 55 (diện tích 286,2 m^2), tờ bản đồ số 5, tương ứng một phần thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 11, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H . Khi mua thì trên phần diện tích đất đã có một căn nhà được xây dựng từ năm 1963. Trong quá trình sinh sống, do có nhu cầu sửa chữa lại nhà để ở nên gia đình ông D1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã Q xin Giấy phép xây dựng thì được thông báo phần đất trên gia đình ông C còn nợ thuế tiền sử dụng đất nên không thể tách thửa và cấp Giấy phép xây dựng được. Vì vậy, ông D1 liên hệ gia đình ông C làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định nhưng phía ông C thông báo do thủ tục chậm và cần thêm thời gian. Đến năm 2017, khi biết gia đình ông C chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà N3, gia đình ông D1 làm đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã Q. Trong quá trình giải quyết khiếu nại, bà N3 yêu cầu ông D1 bồi hoàn lại số tiền bà N3 đóng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà gia đình ông D1 đang quản lý, sử dụng. Tại buổi hòa giải, hai bên thỏa thuận gia đình ông D1 được quản lý, sử dụng diện tích 67 m^2 đất trên. Sau đó, gia đình ông D1 tiến hành rào lại phần đất và nộp đơn xin Ủy ban nhân dân xã Q cấp Giấy phép xây dựng để sửa chữa nhà nhưng vẫn không được chấp nhận. Qua nhiều lần gia đình ông D1 yêu cầu bà N3 cung cấp giấy tờ để ông D1 làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng phía bà N3 không thực hiện được. Ngày 24/12/2019, gia đình ông D1 nhận được thông báo của Tòa về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu gia đình ông D1 tháo dỡ và trả lại phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm là 88 m^2 thì ông D1, bà M2 không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/7/2020, ông D1 chết.

*Bà Lê Thị Ngọc D2, ông Lê Cửu N1, ông Lê Đắc Đ, bà Lê Thị Ngọc T và bà Lê Thị Kim N2 trình bày:*Bà D2, ông N1, ông Đ, bà T và bà N2 là người kế

thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đắc D1 có ý kiến như ông D1 và bà M2.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/5/2019 của bà Nguyễn Thị Mỹ N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tại phiên tòa sơ thẩm bà Ngọc ủy quyền bà Lê Thị M1 trình bày:*Ngày 10/10/2017, bà Nguyễn Thị Mỹ N3 nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà A phần diện tích 346 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 229041 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp ngày 05/9/2003 và hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên cho bà N3 theo quy định. Sau đó, bà N3 cho ông C, bà A ở nhờ lại phần đất này để trông coi cho bà N3.

Ngày 27/10/2017, bà N3 vay của nguyên đơn bà L số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), lãi suất là 5%/tháng, bà N3 thế chấp cho bà L phần đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, giữa bà N3 và bà L không ký hợp đồng vay tiền mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, bà L nhận ba tháng tiền lãi, hai bên có lập Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 27/10//2017, với nội dung: "…bà N3 xin thời gian 03 tháng để hoàn trả lại số tiền vay là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và bà L sẽ hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N3. Đến ngày 27/01/2018 do chưa có tiền trả cho bà L và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 08/02/2018, bà N3 và bà L thỏa thuận bà N3 đưa thêm một phần tiền lãi 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và đồng ý cho bà N3 trả lãi thêm ba tháng đến ngày 27/4/2018. Khi đến thời hạn, bà N3 đóng lãi đúng theo thỏa thuận nhưng bà L tự ý lấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cập nhật sang tên bà L mà không có sự đồng ý của bà N3. Do việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà N3 và bà L nên bà N3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bà M1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N3 với bà L phần diện tích 346 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 22/8/2018.

Tại bản tự khai ngày 02/7/2020 của Phòng Công chứng X, Thành phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền ông Lê Ngọc T2 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 26325 ngày 27/10/2017 tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ nhân thân và các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phù hợp với quy định của Luật Công chứng năm 2014, Luật Đất đai năm 2013. Do đó, căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên cũng xác nhận nội dung thỏa thuận là đúng ý chí của mình thông qua việc đã đọc lại và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm công chứng không có thông tin nào thể hiện đây là giao dịch giả tạo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:Luật sư Nguyễn Đạt T2 trình bày: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa bà A, ông Cuộc thừa nhận ông, bà chỉ là người ở nhờ trên phần đất của bà N3; Đồng thời, phía gia đình ông D1 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại phần đất có diện tích là 258 m^2 và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D1 và bà M2 trả lại cho bà L phần đất có diện tích 67 m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5, tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H . Đối với yêu cầu độc lập của bà N3 thì bà N3 không đưa ra được căn cứ để chứng minh yêu cầu của mình là đúng, cũng không đưa ra được căn cứ để chứng minh hợp đồng công chứng giữa bà N3 và bà L vô hiệu do giả tạo, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của bà N3. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch bà N3 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và bà cũng xuất trình đầy đủ giấy tờ nhân thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà N3 còn xác nhận nội dung hợp đồng chuyển nhượng là đúng chữ ký của mình. Trong hợp đồng cũng có điều khoản ghi nhận việc cam kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Do vậy, việc chuyển nhượng đất của bà N3 cho bà L là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, hơn nữa quyền sử dụng đất cũng được ghi rõ là không được cầm cố, thế chấp cho cá nhân nào khác nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và bà N3 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của bà N3.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bà N3:Luật sư Nguyễn Thị H2 trình bày:*Ngày 27/10/2007 tại Phòng Công chứng X, Thành phố H, giữa bà N3 và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được giấy giao tiền cho bà N3 theo điều khoản cam kết trong hợp đồng là phải thanh toán tiền ngay, điều này chứng tỏ đây là hợp đồng vay. Bên bán không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với Nhà nước, sai sót của Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H chưa đóng thuế mà lại cho ra tên thì điều này càng chứng tỏ đây là hợp đồng vay chứ không phải hợp đồng mua bán. Lý do tại sao lại có tờ cam kết là do bà M2 thật thà khai ra, ngày đó là ngày ra Phòng công chứng để làm hợp đồng giả cách chứ không phải ngày vay mượn tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của ông C, bà A là bị đơn trong khi hợp đồng chuyển nhượng là hình thức không có giá trị mà khởi kiện bị đơn ông C và bà A. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N3 hủy hợp đồng giữa bà N3 và bà L và hủy cập nhật cho bà L. Bà M1 và bà N3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận trừ đi số tiền đã nhận nhân với lãi suất theo quy định, số tiền còn lại bao nhiêu thì trả tiếp cho phía bên bà L và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N3:Luật sư Trần Hải Đ2 trình bày:*Do nguyên đơn xác nhận sai đối tượng khởi kiện, vì giữa ông C, bà A và nguyên đơn không hề có sự liên hệ, vì Tòa xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn không hề có

sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn do không có căn cứ pháp lý.

Tại đơn yêu cầu độc lập, giữa bà Mỹ N3 và nguyên đơn xác lập quan hệ giao dịch dân sự thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng X ngày 27/10/2017 và trong suốt quá trình tranh tụng tại phiên tòa, các tài liệu, chứng cứ cho thấy rằng việc giao dịch trên để che giấu cho một giao dịch khác là giao dịch vay mượn tiền, không có chủ tài sản nào sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng rồi lại phải viết thêm tờ giấy cam kết ký và lăn tay để làm gì. Trong hợp đồng thể hiện rõ nội dung mua bán, không lý do gì các bên thỏa thuận ba tháng sau được chuộc lại sổ và đưa 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Nếu cho rằng là người mua thì trả tiền lại rồi tại sao ba tháng sao lại đưa thêm 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật công chứng và Luật đất đai xác định thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tại Phòng công chứng và sau đó đi đăng bộ. Điều này thuộc quyền của mình rồi thì vì sao bên mua lại phải chờ thêm ba tháng nữa. Tại thời điểm giao dịch, trên đất có ba căn nhà nhưng bên mua khi đi mua tài sản mà không xuống xem xét, kiểm tra và những người trên đất xác nhận bên mua không xuống đất. Mục đích cuối cùng bên nguyên đơn quan tâm là tiền chứ không quan tâm tới đất, đây là hình thức phổ biến che giấu cho hợp đồng vay. Nếu thật sự mua bán ngay tình phải có thủ tục bên bán ra Chi cục thuế để làm giấy tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nhưng thực tế tài sản gắn liền với đất có ba căn nhà kiên cố trên đó nên thể hiện hợp đồng công chứng vô hiệu.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N3, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 26325 lập tại Phòng Công chứng X, Thành phố H giữa bà N3 và bà L đối với phần diện tích 346m^2 và hủy phần cập nhật biến động ngày 22/8/2018.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:233/2021/DS - ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, Thành phố H , tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1.Buộc gia đình bà Nguyễn Thị A, ông Mai Văn C đang sinh sống gồm: Bà A, ông C và ông Mai Thành P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 258m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5 (Theo tài liệu 02/CT-UB); tương ứng một phần thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 11 (Theo tài liệu 2005) tọa lạc tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 13415/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 30/10/2019 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập cho bà Nguyễn Bích L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X229041 (số vào sổ cấp GCN: 1519/QSDĐ/Q8) ngày 05/9/2003 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp; điều chỉnh theo hồ sơ số: 003870.CN.002 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật ngày 22/8/2018.

1.2.Buộc gia đình ông Lê Đắc D1, bà Nguyễn Thị M2 đang sinh sống gồm: Bà M2, ông Nguyễn Cửu N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương

ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 66,7m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5 (Theo tài liệu 02/CT-UB); tương ứng một phần thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 11 (Theo tài liệu 2005) tọa lạc tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 13967/TTĐĐBĐ-VPĐD) ngày 18/8/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập cho bà Nguyễn Bích L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X229041 (số vào sổ cấp GCN: 1519/QSDĐ/Q8) ngày 05/9/2003 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp; điều chỉnh theo hồ sơ số:003870.CN.002 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh cập nhật ngày 22/8/2018.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ N3 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 26325, quyển số 10 ngày 27/10/2017 ký giữa bà Nguyễn Thị Mỹ N3 và bà Nguyễn Bích L lập tại Phòng Công chứng X, Thành phố H và hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X229041 (số vào sổ cấp GCN: 1519/QSDĐ/Q8) ngày 05/9/2003 do Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H cấp; điều chỉnh theo hồ sơ số: 003870.CN.002 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật ngày 22/8/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 30/6/2021 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm số: 233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08, ngày 10 và ngày 14/6/2021 ông Mai Văn Cuộc và bà Nguyễn Thị A là bị đơn; Ông Lê Cửu Nhị và bà Lê Thị Ngọc D2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Đắc D1; Ông Mai Thành P và bà Nguyễn Thị Mỹ N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do:Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá chứng cứ trong vụ án một cách toàn diện mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đúng.

Bà Lê Thị Ngọc D2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Đắc D1 có cùng yêu cầu kháng cáo như bà A.

Ông Lê Cửu N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử ngày 27/5/2021 nhưng ông không được tống đạt các văn bản tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá chứng cứ trong vụ án một cách toàn diện mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ N3 ủy quyền bà Lê Thị M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do:Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá chứng cứ trong vụ án một cách toàn diện mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không đúng.

Ông Lê Đắc Đ và bà Lê Thị Ngọc T là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1; Bà Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng lời trình bày như ông N1.

Nguyên đơn bà Nguyễn Bích L ủy quyền ông Nguyễn Việt H không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và bà N3, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ N3: Luật sư Trần Đức H có đơn xin vắng mặt, có gửi bài phát biểu trình bày ý kiến:

Về tố tụng:Tòa án cấp sơ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng, vì tại đơn yêu cầu độc lập của bà N3 có hai yêu cầu: thứ nhất là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thứ hai là hủy phần cập nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ủy ban nhân dân Huyện C, Thành phố H và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện C, Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, vì bị đơn chỉ là người được bà N3 cho ở nhờ; Mặt khác giữa bà L và bà N3 chưa bàn giao tài sản tranh chấp; Đối với yêu cầu buộc gia đình ông D1 trả lại diện tích 66,7 m^2 thì nguồn gốc đất là của bị đơn. Năm 2014 bị đơn chuyển nhượng cho ông D1. Sau khi ông D1 biết bị đơn chuyển nhượng diện tích diện tích đất trên cho bà N3 thì ông D1 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Xã Q, Huyện C, Thành phố H. Tại Ủy ban nhân dân xã Q, bà N3 công nhận phần diện tích 66,7 m^2 là của ông D1. Vì vậy, nếu nguyên đơn khởi kiện thì phải khởi kiện bà N3.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 giữa bà N3 và bà L là giả cách, thực tế là hợp đồng vay tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá, đầy đủ chứng cứ này mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Vì những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn ông Mai Văn C; Ông Mai Thành P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Ông Lê Ngọc T đại diện theo ủy quyền Phòng Công chứng X, Thành phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về tố tụng:Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của bà L yêu cầu bà A, ông C trả lại phần đất lấn chiếm; Đơn yêu cầu độc lập của bà N3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận phần tên bà L thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi tài sản; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy phần cập nhật biến động trên giấy chứng nhận". Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là không đúng.

Về nội dung:Theo Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 giữa bà L và bà N3 thì hai bên xác định bà N3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặc điểm: diện tích 59,8m^2, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 5, mục đích sử dụng: ….và một phần đất diện tích 286,2m^2 thửa đất số 207 thuộc thửa số 11, tài sản trên đất: không có. Theo Điều 3 thì giữa bà L và bà N3 có trách nhiệm giao đất cho bà L trong thời hạn ba tháng kể từ ngày ký hợp đồng, trong thời hạn chưa giao đất thì bà N3 có trách nhiệm bảo quản đất. Tại Điều 7, bà N3 cam kết thông tin về đất đúng sự thật, đất không bị tranh chấp, không có thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác và bà L cam kết đã xem xét kỹ biết rõ tình trạng đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và Chứng thư thẩm định giá thì có cơ sở xác định tại thửa đất số 207, thuộc thửa số 11 có công trình xây dựng trên đất có cấu trúc là nhà trệt với kết cấu tường gạch, sàn bê tong cốt thép, mái tôn với diện tích xây dựng 82,8m^2 có giá trị được định giá là 219.146.760 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm sáu mươi đồng) và tại thửa đất số 55, tờ bản đổ số 5 có công trình xây dựng trên đất có cấu trúc là nhà trệt với kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn với diện tích xây dựng 56,9m^2, giá trị được định giá là 150.597.230 đồng (Một trăm năm mươi triệu năm trăm bảy mươi chín ngàn hai trăm ba mươi đồng). Qua đó cho thấy, hai bên chuyển nhượng đất không đúng hiện trạng. Ngoài ra theo các Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Q thì bà N3 đã đồng ý chuyển nhượng 67m^2 đất tại thửa đất số 55 cho ông D1, bà N3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và cam kết sang tên cho ông D1. Việc bà N3 đã chuyển nhượng đất cho ông D1 nhưng lại tiếp tục ký chuyển nhượng cho bà L là không đúng quy định của Luật đất đai; Đồng thời vi phạm cam kết tại Điều 7 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bà A cũng thừa nhận ông, bà chỉ là người trông coi đất cho bà N3. Việc mua bán đất giữa bà N3 và bà L không liên quan đến bà A, ông C. Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà

N3 có trách nhiệm giao đất cho bà L nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A, ông C và ông P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại toàn bộ phần diện tích 258m², thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5 cho bà L là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định, đo vẽ, định giá nhà nhưng không xác định trị giá nhà thuộc về người nào, chưa xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về việc các căn nhà này có được phép tồn tại hay không, chưa xem xét làm rõ lý do vì sao bà L và bà N3 chuyển nhượng đất không đúng thực tế, chưa xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Tại Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 27/10/2017, giữa bà L với bà N3 thì bà L đồng ý cho bà N3 được hoàn lại 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày 27/10/2017 đến ngày 27/01/2018. Ngày 08/02/2018, bà L có nhận 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và hẹn 10/3/2018 sẽ trả lại sổ. Qua đó cho thấy lời khai của bà N3 về việc các bên ký hợp đồng giả cách vay tiền là có cơ sở.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm tuyên: "Buộc gia đình ông D1, bà M2 đang sinh sống gồm: Bà M2, ông Nguyễn Cửu N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng.." là không đúng, vì ông D1 chết ngày 10/7/2020 và trong hồ sơ vụ án không có ai tên là Nguyễn Cửu N1.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Nguyễn Thị Bích L ủy quyền ông Nguyễn Việt H; Bà Nguyễn Thị Mỹ N3 ủy quyền bà Lê Thị M1; Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ông Lê Ngọc Tình phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ N3: Luật sư Trần Đức H1; Ông Lê Ngọc T1 đại diện theo ủy quyền Phòng Công chứng X, Thành phố H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Ngày 07/6/2021 ông Mai Văn C là bị đơn và ông Mai Thành P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C và ông P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa thì coi như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông

Cuộc và ông Phát về việc hủy bản án sơ thẩm số:233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Yêu cầu kháng cáo của ông Lê Cửu N1là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Đắc D1 về việc ông N1 không được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt văn bản tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/5/2021.

[4.1] Xét, ngày 09/4/2021 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:124/2021/QĐXXST-DS, với nội dung: "…Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử vào lúc 14 giờ 00 ngày 05/5/2021…".

Ngày 05/5/2021 do ông Mai Thành P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H hoãn phiên tòa và ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số:130/2021/QĐST-DS ngày 05/5/2021, với nội dung: "…Phiên tòa dân sự sẽ được mở lại vào hồi 8 giờ 30 ngày 27/5/2021..". Tại Biên bản tống đạt ngày 05/5/2021 thể hiện Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa nêu trên cho ông N1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 thừa nhận chữ ký tại Biên bản tống đạt ngày 05/5/2021 là chữ ký của ông. Căn cứ Biên bản tống đạt ngày 05/5/2021 nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt Quyết định hoãn số:130/2021/QĐST-DS ngày 05/5/2021 cho ông Nhị. Ngày 27/5/2021 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt của ông N1 là đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo phần này của ông N1.

[5] Tại đơn khởi kiện ngày 30/11/2018 của nguyên đơn bà Nguyễn Bích L yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị A và ông Mai Văn C trả lại cho bà L diện tích 346 m^2, thửa đất số 55, tại xã Qui Đức, huyện C, Thành phố H. Ngày 12/12/2019 bà L có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn ông Lê Đắc D1 trả lại cho bà L diện tích 88 m^2, thửa đất số 55, tại xã Q, huyện C, Thành phố H. Ngày 28/5/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ N3 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 giữa bà N3 và bà L là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 22/8/2018. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 346 m^2 đất bị lấn chiếm; Bà N3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 là vô hiệu và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động ngày 22/8/2018 nên xác định quan hệ pháp luật là "Đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy phần cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là không đúng như đã nhận định nêu trên.

[6] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 27/10/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mỹ N3 (gọi tắt là bên A) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Bích L (gọi tắt là bên B) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng:Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không có tài sản gắn liền với đất*)

với các thỏa thuận sau đây: là toàn bộ quyền sử dụng đất, thửa đất số 55, tờ bản số 05, diện tích 59,8 m² và một phần thửa đất số 207 (tách từ thửa số 55), diện tích: 286,2 m², tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại xã Q, huyện C, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 229041, vào sổ số: 01519/QSDĐ/Q8 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 05/9/2003, đăng ký thay đổi ngày 05/3/2011, ngày 09/10/2017 và ngày 16/10/2017. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán:Bên bà L thanh toán hết một lần cho bà N3 ngay sau khi ký hợp đồng này. Bên bà N3 sẽ giao đất cho bà L sau ba tháng, kể từ khi ký hợp đồng này, trong thời hạn chưa giao đất thì bà N3 có trách nhiệm bảo quản đất. Bà N3 cam kết thông tin về đất đúng sự thật, đất không bị tranh chấp, không có thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác và bà L cam kết đã xem xét kỹ biết rõ tình trạng đất. Hợp đồng có Phòng chứng X, Thành phố H chứng nhận.

[6.1] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2019 và ngày 26/6/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 29/10/2019 và ngày 03/8/2020 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Chứng thư thẩm định giá số:2361020/CT-TV ngày 22/10/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng thì có cơ sở xác định tại thửa đất số 207, thuộc thửa số 11, địa chỉ tại xã Qui Đức, huyện C, Thành phố H có công trình xây dựng trên đất có cấu trúc là nhà trệt với kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn với diện tích xây dựng là 82,8 m² có giá trị được định giá là 219.146.760 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm sáu mươi đồng); Và tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại xã Qui Đức, huyện C, Thành phố H có công trình xây dựng xây dựng trên đất có cấu trúc là nhà trệt với kết cấu tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn với diện tích xây dựng là 56,9 m² có giá trị được định giá là 150.597.230 đồng (Một trăm năm mươi triệu năm trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm ba mươi đồng). Hội đồng xét xử, xét thấy hai bên chuyển nhượng đất không đúng với hiện trạng.

[6.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A thừa nhận bà và ông Cuộc chỉ là người trông coi đất cho bà N3. Việc mua bán đất giữa bà N3 và bà L không liên quan đến bà A, ông C. Tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 giữa bà L và bà N3 thì bà N3 có trách nhiệm giao đất cho bà L nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A, ông C và ông Mai Thành P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại toàn bộ phần diện tích 258 m², thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5 cho bà L là không có căn cứ.

[6.3] Xét, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ, lập Bản vẽ hiện trạng vị trí và định giá nhà nhưng không xác định trị giá nhà thuộc về người nào, chưa xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về việc các căn nhà này có được phép tồn tại hay không, chưa xem xét làm rõ lý do vì sao bà L và bà N3 chuyển nhượng đất không đúng thực tế là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ trong hồ sơ.

[7] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017 thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, thửa đất số 55, diện tích là 59,8 m^2 và một phần thửa đất số 207, diện tích là 286,2 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: X 229041 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp ngày 05/9/2003, đăng ký thay đổi ngày 05/3/2011, ngày 09/10/2017 và ngày 16/10/2017 (diện tích là 346 m^2).

Tại đơn khởi kiện ngày 30/11/2018 bà L yêu cầu bà A và ông Cuộc trả lại cho bà L diện tích 346 m^2, thửa đất số 55. Ngày 12/12/2019 bà L có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn ông D1 trả lại cho bà L diện tích 88 m^2, thửa đất số 55. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bà A, ông Cuộc trả lại cho nguyên đơn diện tích 258 m^2 và yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1 trả lại diện tích 67 m^2.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/10/2019 thể hiện tại tờ bản đồ số 5, xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 258 m^2; Và tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/8/2020 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại tờ bản đồ số 11, xã Qui Đức, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 67,7 m^2.

Tại phần Quyết định bản án sơ thẩm số:233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H, tuyên: "*Buộc bà A, ông C và ông P có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 258m^2, thuộc thửa 55… theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/10/2019 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập… và Buộc bà M2, ông Nguyễn Cửu N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 66,7 m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Xã Q, Huyện C, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/8/2020 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập …*".

[8] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 55, tờ bản số 05, diện tích 59,8 m^2 và một phần thửa đất số 207 (tách từ thửa số 55), diện tích: 286,2 m^2, tổng cộng là 346 m^2; Giấy chứng quyền sử dụng đất số: X 229041 ngày 05/9/2003 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố H cấp thì diện tích là 346 m^2 và tại Công văn số: 661/VPĐK-CNBC ngày 26/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, Thành phố H thì tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5, có diện tích 346 m^2 tại xã Q, huyện C, Thành phố H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà A, ông C trả lại toàn bộ phần diện tích 258 m^2 và buộc gia đình ông D1, bà M2 trả lại toàn bộ phần diện tích 66,7 m^2, tổng cộng là 324,7 m^2. Như vậy, giữa diện tích hai bên chuyển nhượng, diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 29/10/2019 và ngày 03/8/2020 có sự chênh lệch diện tích là 21,3 m^2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ tại sao có sự chênh lệch diện tích này, diện tích 21,3 m^2 này

có tồn tại trên thực tế hay không, nếu có thì diện tích 21,3 m^2 nằm ở vị trí nào, hiện ai đang quản lý, sử dụng.

[9] Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên:"…*Buộc gia đình ông D1, bà M2 đang sinh sống gồm:Bà M2, ông Nguyễn Cửu N1 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (2) (có kết cấu Tường gạch-mái tôn) và trả lại toàn bộ phần diện tích 66,7m^2, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 5* …" là không đúng, vì ông Lê Đắc D1 chết ngày 10/7/2020 và trong hồ sơ vụ án không có ai tên là Nguyễn Cửu N1.

[10] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần phải xác minh làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị A; Bà Lê Thị Ngọc D2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đắc D1; Bà Nguyễn Thị Mỹ N3; Chấp nhận một phần kháng cáo ông Lê Cửu N1 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự sơ thẩm số:233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm:Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm:Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên bà A, bà D2, ông N1 và bà N3 không phải chịu nên được hoàn lại mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Do Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông C và ông P nên ông C và ông P phải chịu mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số:326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1.Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Mai Văn C và ông Mai Thành P về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số:233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị A; Bà Lê Thị Ngọc D2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đắc D1; Bà Nguyễn Thị Mỹ N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Cửu N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Đắc D1.

5. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2021/DS-ST ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

6. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:Bà Nguyễn Thị A không phải chịu nên được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0081544 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Bà Lê Thị Ngọc D2 không phải chịu nên được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0081500 ngày 14/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Ông Lê Cửu N1 không phải chịu nên được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0081548 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Bà Nguyễn Thị Mỹ N3 không phải chịu nên được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0081546 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

Ông Mai Văn C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Mai Văn C đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số:AA/2019/0081545 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H. Ông C đã nộp đủ.

Ông Mai Thành P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Mai Thành P đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số:AA/2019/0081543 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H. Ông P đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;

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

- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu