

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: 299/2025/DS-PT

Ngày 15 tháng 4 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Hủy quyết định cá biệt*”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 480/2024/TLPT-DS ngày 25/6/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2651/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Thanh H; Địa chỉ: 7 đường A khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Đoan T; Địa chỉ: 8 khu phố E, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Tống Thị Kim H1; Địa chỉ: 7 đường A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn T1; Địa chỉ: 7 đường A khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Minh Y; Địa chỉ: A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Bà Võ Thị H2; Địa chỉ: B đường L, khu phố L, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

3. Bà Võ Thị Kim L; Địa chỉ: 7 đường A, khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị H3; Địa chỉ: A đường A khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Bà Lê Ngọc H4; Địa chỉ: 7 đường A, khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà L, bà H3, bà H4: Ông Cao H5; Địa chỉ: 5 K, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

6. Bà Võ Thị Thu C; Địa chỉ: A đường A, khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M (vắng mặt);

2. Bà Trần Võ Thanh T2 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 7 đường A, khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Trần Thị Thùy L1; Địa chỉ: H K, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Cao H5; Địa chỉ: 5 K, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

4. Bà Tống Thị Kim H1; Địa chỉ: 7 đường A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ú (đã chết 2022); Địa chỉ: 7 đường A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Ú:

5.1. Bà Nguyễn Thị B (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

5.2. Bà Tống Thị Thanh T3 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 đường C, khu phố B, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

5.3. Bà Tống Thị Ngọc L2; Địa chỉ: Rothenburger S.282, 90431 Nurnberg, Cộng hòa Liên bang Đ (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

5.4. Bà Tống Thị Kim H1; Địa chỉ: 7 đường A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5.5. Bà Tổng Thị Diễm L3; Địa chỉ: P.8, 90766 Furth, Cộng hòa Liên bang Đ, (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

5.6. Bà Tổng Thị Ngọc T4; Địa chỉ: B.26, 90763 Furth, Cộng hòa Liên bang Đ, (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

6. Ông Lê Ngọc H10; Địa chỉ: 7 đường A, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân quận T (nay là Thành phố T); Địa chỉ: A T, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Cẩm T5 (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

8. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: A đường T, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị H3, bà Lê Ngọc H4; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thùy L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn kiện ngày 22/02/2021, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/10/2003 Ủy ban nhân dân (UBND) quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào sổ số 00007/QSDĐ diện tích 758m², mục đích sử dụng: đất nông nghiệp hàng năm khác (HNK), thuộc thửa 1567 tờ bản đồ số 1, phường L, quận T, cho hộ gia đình ông Võ Văn T1. (Sổ hộ khẩu gia đình cấp ngày 29/10/1994 – các thành viên hộ gia đình còn sống, đã thành niên tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ gồm ông (bà) Võ Văn B1, Võ Văn T1, Nguyễn Thị M, Lê Ngọc H4, Võ Thanh H, Trần Võ Thanh T2, Nguyễn Trọng L4, Võ Thị Thu C).

Bản chính GCNQSDĐ đang hiện do bà Võ Thị Hồng G.

Ông H, bà T xác định nguồn gốc đất trên không phải của hộ gia đình ông Võ Văn T1, mà do cha - ông Võ Văn T1 nhận chuyển nhượng của dòng họ theo giấy ưng thuận vào ngày 28/7/1995; và tái xác nhận việc chuyển nhượng vào ngày 02/4/2003.

Ông Võ Văn T1 kết hôn với bà Tổng Thị Kim H1 vào ngày 25/8/1979. Nên quyền sử dụng nêu trên là tài sản chung của ông Võ Văn T1 và bà Tổng Thị Kim H1.

Vì lẽ đó, đến ngày 28/01/2005 UBND quận T mới cho ông Võ Văn T1 và Tổng Thị Kim H1 được tách 158,6m² trong tổng số 758m² để chuyển đổi mục đích sang đất ở; ông T1 bà H1 được đăng ký đứng tên 158,6m² đất ở theo GCNQSDĐ số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND

quận T, mà không phải hộ gia đình ông Võ Văn T1 đứng tên. Phần đất còn lại 599,4m² vẫn mục đích sử dụng đất nông nghiệp hàng năm khác, thuộc giấy chứng nhận vào sổ số 00007/QSDĐ, quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003.

Ngày 17/5/2007 ông Võ Văn T1, bà Tống Thị Kim H1 và bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 tặng cho ông Võ Thanh H quyền sử dụng đất 98,5m² trong tổng số 599,4m², theo hợp đồng công chứng số 9193 quyền số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD; tặng cho bà Võ Thị Đoan T 104m² trong tổng số 599,4m², theo hợp đồng công chứng số 9194 quyền số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD. Thực tế như trình bày ở trên, khu đất này chỉ thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1.

Ngày 04/11/ 2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động thay đổi pháp lý quyền sử dụng đất sang cho ông Võ Văn T1, toàn quyền sử dụng 599,4m², trên cơ sở có hợp đồng tặng cho là không đúng vì bà Tống Thị Kim H1 không làm giấy cho ông T1 quyền sử dụng đất đối với phần của bà H1.

Đến ngày 18/01/2019 ông Võ Văn T1 lại tặng cho quyền sử dụng diện tích 599,4m² đất cho các cô Võ Thị H2, Võ Thị Kim L5, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C theo hợp đồng công chứng số 2069 là cũng không đúng. *(Bên chúng tôi biết được bản hợp đồng này, thông qua kết quả Thông báo hòa giải số 13696/TB-UBND ngày 31/7/2019 của UBND phường L).*

Ngoài ra, GCNQSDĐ vào sổ số 0007/QSDĐ theo Quyết định số 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T, còn lại 599,4m² diện tích sử dụng đất trồng cây hàng năm, khi mang tên H6 gia đình ông T1, thì ông T1 có xây dựng nhà trọ vào năm 2004 và để cho hai con H, T cho thuê ngắn ngày, trả tiền trọ hàng tháng, không hợp đồng. UBND quận T cho phép tồn tại công trình xây dựng theo Quyết định 1592/QĐ-UBND-TTĐT ngày 02/10/2006 về việc cho phép tồn tại công trình xây dựng. Giá trị xây dựng hiện hữu không đáng kể. GCNQSDĐ vào sổ số CH 00707/ ngày 06/02/2012 của UBND quận T cấp cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1, trên đất ông bà có xây dựng công trình nhà ở cấp 4, hiện công trình xuống cấp, có giá trị không đáng kể.

Ông H, bà T yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy GCNQSDĐ vào sổ số 00007/QSDĐ, quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²) đã cấp cho ông H6 gia đình ông Võ Văn T1. Công nhận 599,4m², tờ bản đồ số 1, thửa 1567 phường L quận T là thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T1, bà Tống Thị Kim H1

2. Công nhận một phần hợp đồng công chứng số 9193 và 9194 quyền số 02/Thành phố Hồ Chí Minh/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2007 của Phòng C2, theo hướng công chứng giữa bên tặng cho là ông Võ Văn T1, bà Tống Thị Kim H1, bên được tặng cho là Võ Thị Đoan T, Võ Thanh H. Nội dung công chứng: bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 không có giá trị pháp lý.

3. Hủy hợp đồng tặng cho số công chứng 2069 ngày 18/01/2019 giữa ông Võ Văn T1 với bà Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

** Theo bị đơn – ông Võ Văn T1 tự khai và trình bày:*

Năm 1995, ông Võ Văn T1 có nhận chuyển nhượng lô đất trong gia tộc tên Võ Thị T6, Võ Thị N, Võ Thế H7, Nguyễn Thị H8 theo giấy ưng thuận ngày 28/7/1995 và tái xác nhận chuyển nhượng vào ngày 02/4/2003.

Ngày 21/10/2003 UBND quận T cấp GCNQSDĐ vào sổ số 0007/QSDĐ, kèm quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T công nhận 758m² thuộc thửa 1567 tờ bản đồ số 1, phường L, quận T cho hộ gia đình ông Võ Văn T1 là không đúng thực tế (theo sổ hộ khẩu nhà số E nay là 7/5 khu phố B, phường L, quận T lúc bấy giờ gồm bà Nguyễn Thị M, ông Võ Văn T1, Lê Ngọc H4, Võ Trần Thanh T7, Trần Thị Thùy L1).

Hơn nữa khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ở, ông T1 đồng ý cho ông và vợ là bà Tống Thị Kim H1 đồng sử dụng và ngày 28/01/2005 UBND quận T công nhận ông Võ Văn T1, bà Tống Kim H1 được quyền sử dụng đất ở 158,6m² (GCNQSDĐ số BI 358312 vào sổ CH 00707 ngày 06/02/2012 công nhận 158,6m²), tách từ 758m² theo GCNQSDĐ nêu trên. Phần đất nông nghiệp còn lại 599,4m² ông T1 xác định thuộc quyền sử dụng của riêng ông, không có phần của bà H1 và hộ gia đình.

Ngày 17/5/2007, ông Võ Văn T1 tặng cho con Võ Thanh H quyền sử dụng đất 98,5m² trong tổng số 599,4m², theo hợp đồng công chứng số 9193 quyền số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD; tặng cho bà Võ Thị Đoan T 104m² trong tổng số 599,4m², theo hợp đồng công chứng số 9194 quyền số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD. Ngày 04/11/ 2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động thay đổi pháp lý quyền sử dụng đất sang cho ông Võ Văn T1, toàn quyền sử dụng 599,4m².

Đến ngày 18/01/2019 ông Võ Văn T1 lại tặng cho phần quyền sử dụng đất của 599,4m² cho các bà Võ Thị H2, Võ Thị Kim L5, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C theo hợp đồng công chứng số 2069 là không đúng vì ông T1 đã cho hai con Võ Thanh H, Võ Thị Đoan T một phần quyền sử dụng đất trong tổng số 599,4m². Việc lập hợp đồng cho bà H2, H3, L5, H4, C là có sự nhầm lẫn.

Ngoài ra năm 2004 ông T1 xây dựng dãy nhà trọ cho thuê trên phần đất nông nghiệp 599,4m², xây không phép nhưng có Quyết định của UBND quận T về xử phạt cho phép tồn tại công trình. Nay có tranh chấp thì ông T1 không yêu cầu bồi hoàn giá trị vì giá trị không đáng kể.

Nay ông Võ Văn T1 có cùng yêu cầu với nguyên đơn.

Đối với GCNQSDĐ vào sổ số 0007/QSDĐ, theo Quyết định số 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T, còn lại 599,4m² diện tích sử dụng đất trồng cây hàng năm, khi mang tên H6 gia đình ông T1, thì ông T1 có xây dãy nhà trọ năm 2004 và để cho hai con H, T cho thuê ngắn ngày, trả tiền trọ hàng tháng, không hợp đồng. UBND quận T cho phép tồn tại công trình xây dựng theo Quyết định 1592/QĐ-UBND-TTĐT ngày 02/10/2006 về việc cho phép tồn tại công trình xây dựng. Giá trị xây dựng hiện hữu không đáng kể.

Ông T1, bà H1 đứng tên 158,6m² theo GCNQSDĐ vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND Thành phố T và có xây dựng công trình nhà ở năm 2004, có phép. Phần diện tích xây dựng đến nay đã xuống cấp, giá trị không đáng kể. Trường hợp phải tháo dỡ theo quyết định của Tòa án thì bà T1 không yêu cầu bồi hoàn.

** Các bị đơn trình bày và có yêu cầu phản tố;*

- Bà Võ Thị H3: Nguồn gốc đất 758m² thửa 1567 tờ bản đồ số 1, phường L, quận T (nay là Thành phố T) vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00007 ngày 21/10/2003 của UBND quận T là của bố mẹ ông Võ Văn B1, bà Nguyễn Thị M. Ông B1 và bà M có 6 người con tên Võ Thị H2, Võ Văn T1, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

Năm 1995, bố mẹ bà H3 có ý định mua đất thổ mộ nên đưa tiền vàng cho ông Võ Văn T1 mua. Sau khi mua, chính quyền không đồng ý cho gia đình làm đất thổ mộ nên gia đình trồng trọt hoa màu, chăn nuôi. Khi già yếu, Bố M1 để ông T1 là con trai duy nhất trông coi khu đất. Năm 1999, ông T1 thay mặt gia đình kê khai đất đai với nhà nước. Năm 2003, UBND quận T cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông T1 758m². Thời điểm năm 2003, ông Võ Văn B1 đứng chủ hộ, các nhân khẩu gồm Võ Văn T1, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C, Trần Thanh T7... theo sổ hộ khẩu nhà số E tổ C đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chính GCNQSDĐ bà H3 không giữ. Tháng 3/2007, ông T1 chuyển hộ khẩu về 7/23 tổ A, khu phố B, phường L quận T. Như vậy có thể thấy rằng ông T1 chỉ là người đại diện bố mẹ và anh chị em đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2005, ông T1 tự ý chuyển mục đích sang đất ở diện tích 158,6m² đứng tên ông T1 và vợ là bà Tống Thị Kim H1. Diện tích còn lại 599,4m² thì ông T1 tự ý cho hai con là Võ Thanh H, Võ Thị Đoan T 202,5m².

Do đó, năm 2019 ông Tư tặng cho 599,4m² cho các chị em H3, H2, L, H4, C là hoàn toàn hợp pháp và đã được đăng bộ sang tên. Hiện tại trên khu đất này do ông T1 xây dựng nhà trọ và các con của ông T1 thực hiện cho thuê trọ.

Nay bà Võ Thị H3 yêu cầu:

1. Hủy GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND quận T cấp ngày 06/12/2012 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1. Buộc ông T1 và bà H1 trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1 và buộc ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 9193, 9194 ký ngày 17/5/2007 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tuyên bố buộc ông T1, ông H, T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo GCNQSDĐ vào sổ số 00007/QSDD (ngày 21/10/2003 của UBND quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²); trả lại quyền sử dụng đất cho các bà Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Võ Thị H3, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

** Bà Võ Thị H2 có yêu cầu phản tố:*

1. Hủy GCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND quận T cấp ngày 06/12/2012 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1. Buộc ông T1 và bà H1 trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo GCN cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1. Và buộc ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 9193, 9194 ký ngày 17/5/2007 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tuyên bố buộc ông T1, ông H, T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo GCN vào sổ số 00007/QSDD (ngày 21/10/2003 của UBND quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²); trả lại quyền sử dụng đất cho các đồng quyền sử dụng đất – bà Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

- Bà Võ Thị H2, bà Võ Thị Kim L; bà Lê Ngọc H4 có cùng yêu cầu phản tố như trên với bà H3.

- Bà Nguyễn Thị M, Trần Võ Thanh T2, đã nhận thông báo thụ lý vụ án và không có ý kiến trình bày.

** Bà Trần Thị Thùy L1 trình bày có yêu cầu độc lập:*

1. Hủy GCNQSDĐ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND quận T cấp ngày 06/12/2012 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1. Buộc ông T1 và bà H1 trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo GCN cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1 và buộc ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 9193, 9194 ký ngày 17/5/2007 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tuyên buộc ông T1, ông H, T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo GCN vào sổ số 00007/QSDD (ngày 21/10/2003 của UBND quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²); trả lại quyền sử dụng đất cho các bà Trần Thị Thùy L1, Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

** Bà Tống Thị Kim H1 trình bày:*

Cùng yêu cầu với nguyên đơn. Riêng đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất do vợ chồng ông T1, bà H1 đứng tên 158,6m² theo GCNQSDĐ vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của UBND thành phố T, nhận thấy công trình này do ông T1 bà H1 xây dựng năm 2004, không phép. Tuy nhiên, gia đình có làm đơn xin tồn tại công trình và được UBND quận T cấp sổ năm 2006 cho đến nay; phần diện tích xây dựng đến nay đã xuống cấp, giá trị không đáng kể. Trường hợp phải tháo dỡ theo quyết định của Tòa án thì bà T1 không yêu cầu bồi hoàn.

- Các thừa kế của bà Nguyễn Thị Ú (gồm bà Nguyễn Thị B, Tống Thị Thanh T3, Tống Thị Ngọc L2, Tống Thị Kim H1, Tống Thị Diễm L3, Tống Thị Ngọc T4): Ý kiến không tranh chấp

- Ông Lê Ngọc H10 đã nhận thông báo thụ lý vụ án và không có ý kiến trình bày.

- UBND thành phố T: Đã nhận thông báo thụ lý vụ án và có Văn bản số 1220/GUQ-UBND ngày 05/7/2022 và đơn yêu cầu vắng mặt ngày 05/7/2022.

- Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại Văn bản số 367/CC3 ngày 30/5/2022: Công chứng đối với hợp đồng số 9193, 9194 và số 2096 là đúng pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; Điều 34, 264, 266, 267, 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 210, 213 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37, 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Đoan T:

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất 599,4m², thửa 1567 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại phường L, quận T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00007/QSDĐ, Quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) đã cấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1.

1.2. Công nhận một phần hợp đồng công chứng số 9193 và 9194 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2007 của Phòng C2, theo hướng công chứng giữa bên tặng cho là ông Võ Văn T1, bà Tống Thị Kim H1, bên được tặng cho là Võ Thị Đoan T, Võ Thanh H. Nội dung công chứng: bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 không có giá trị pháp lý.

1.3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2069 ngày 18/01/2019 giữa bên tặng cho ông Võ Văn T1 với bên được tặng cho bà Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L5, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị H2, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 06/12/2012 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1. Buộc ông T1 và bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo giấy chứng nhận, cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1.

2.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 9193, 9194 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2007 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Buộc ông Võ Văn T1, ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Đoan T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00007/QSDĐ ngày 21/10/2003 của Ủy ban nhân dân quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²), cho các đồng quyền sử dụng đất – bà Võ Thị H3, Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

3. Căn cứ bản án này, đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, sở hữu nhà theo qui định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/01/2023, bị đơn là bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thùy L1 kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là bà Võ Thị Kim L, Võ Thị H3, Lê Thị H9, bà Trần Thị Thùy L1 (do ông Cao H5 đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Võ Thị H3, bà Võ Thị Kim L, bà Lê Ngọc H4 và bà Trần Thị Thùy L1 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Các đương sự thống nhất theo kết quả định giá của Công ty T8 ngày 07/02/2025 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào tài liệu này để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn ông Võ Văn T1 cho rằng quyền sử dụng diện tích 758m² thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 1, phường L, quận T là tài sản riêng của vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị T6 vào năm 1995.

Phía bị đơn gồm bà Võ Thị H2, bà Võ Thị H3, bà Lê Ngọc H4, bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Thu C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thùy L1 cho rằng phần đất trên có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Võ Văn B1 và cụ Nguyễn Thị M; Năm 1995, do ông T1 là con trai duy nhất nên cụ B1, cụ M đã để ông Võ Văn T1 đại diện đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được UBND quận T đã cấp GCNQSDĐ thuộc thửa 1567 cho Hộ gia đình ông T1. Việc ông T1 tự ý tách thửa quyền sử dụng đất sang tên ông T1, bà H1 và tự ý tặng cho quyền sử dụng đất cho nguyên đơn gồm ông H và bà T là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu quyền sử dụng đất. Xét:

[1] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Theo giấy ưng thuận ngày 28/7/1995 (BL 465), thể hiện nội dung: “Tôi Võ Thị T6, sinh năm 1913, cư ngụ ấp A tổ E, ấp B, thị trấn T. Nay tôi đồng ý ưng thuận cho cháu tôi là ông Võ Văn T1, sinh năm 1953 được toàn quyền sử dụng một phần đất 750m² và con đường đi chung ngang 02m, dài từ lộ đến phần đất của ông T1 sử dụng. Nếu có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”.

Tại Tờ thỏa thuận ngày 02/4/2003 (BL 464) có xác nhận của UBND phường L có nội dung: “Các em của cụ Võ Thị T6 là cụ Võ Thị Kim L6, cụ Võ Thế H7, cụ Nguyễn Thị H8 xác nhận lúc sinh thời cụ T6 có tạo lập phần đất ở trước năm 1960, cụ T6 trực tiếp quản lý sử dụng đến năm 1995, cụ T6 đồng ý chia cho cháu ruột là ông Võ Văn T1 một phần đất, từ năm 1995 ông T1 trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay không có ai tranh chấp. Nay anh em chúng tôi đồng ý thỏa thuận cho ông Võ Văn T1 được toàn quyền sử dụng đất và được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai”.

Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường L (BL 466), thể hiện: tại mục ghi chú có nêu “Chủ sử dụng đất là hộ gia đình cần ghi rõ: Hộ ông (bà) và họ tên chủ hộ...” theo đó, người xin đăng ký kê khai là cá nhân của ông Võ Văn T1 không có nội dung nào thể hiện là hộ gia đình ông T1.

Tại Tờ khai nguồn gốc đất ngày 16/4/2003 (kèm tài liệu là tờ thỏa thuận, tờ ưng thuận, bản vẽ vị trí đất) ông T1 khai nguồn gốc đất là do cụ T6 chia cho ông sử dụng từ năm 1995 và ông đã trực tiếp quản lý sử dụng đến nay; được Cán bộ Địa chính phường L xác nhận đất không đăng ký sử dụng theo CT 299/TTG, hiện không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án các bị đơn gồm bà Võ Thị H2, bà Võ Thị H3, bà Lê Ngọc H4, bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Thu C cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 1, phường L, quận T là của cụ B1 và cụ M đưa tiền vàng cho ông T1 mua nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc đưa tiền hay đưa vàng, đưa bao nhiêu cho ông T1 cũng như mua đất ở đâu, mua của ai và ông T1 cũng không thừa nhận việc này. Ngược lại, phần đất tranh chấp được chủ sử dụng là cụ T6 xác nhận chia cho ông T1 sử dụng vào năm 1995; sau đó năm 2003 các em của cụ T6 lại tái xác nhận việc cụ T6 đã chia đất cho ông T1, ông T1 được toàn quyền sử dụng; theo đó không có nội dung nào thể hiện cụ T6 phân chia đất (chuyển nhượng đất) cho cụ B1 và cụ M hay cho hộ gia đình ông T1. Nên lời trình bày của các bà H2, H3, C, H4, L về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

Qua đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng diện tích 758m² đất thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 1, phường L, quận T là của ông Võ Văn T1. Tuy nhiên, ông Võ Văn T1 kết hôn với bà Tống Thị Kim H1 vào ngày 25/8/1979. Theo đó, tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên có được trong thời kỳ hôn nhân nên được xác định là tài sản chung của ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Như đã nhận định nêu trên, quyền sử dụng diện tích 758m² đất thuộc thửa 1567, tờ bản đồ số 1, phường L, quận T là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1.

Tuy nhiên, ngày 21/10/2003, UBND quận T lại cấp GCNQSDĐ vào sổ số 00007/QSDĐ đối với diện tích 758m², thuộc thửa 1567 (*mục đích sử dụng: đất nông nghiệp hàng năm khác (HNK)*) nêu trên cho hộ gia đình ông Võ Văn T1 là tự ý chuyển tài sản của ông T1 và bà H1 sang cho các thành viên trong hộ gia đình của ông T1 (*theo Sổ hộ khẩu gia đình cấp ngày 29/10/1994, các thành viên hộ gia đình còn sống, đã thành niên tại thời điểm được cấp GCN ngày 21/10/2003 gồm ông (bà) Võ Văn B1, Võ Văn T1, Nguyễn Thị M, Lê Ngọc H4, Võ Thanh H, Trần Võ Thanh T2, Nguyễn Trọng L4, Võ Thị Thu C, Trần Thị*

Thùy L1) là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà H1.

[2.2] Quá trình sử dụng đất, ông T1 và bà H1 xin tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất; Theo đó diện tích 758 m² thuộc thửa 1567 được chuyển sang mục đích đất ở là 158,6 m². Phần đất còn lại 599,4m² vẫn mục đích sử dụng đất nông nghiệp hàng năm khác, thuộc giấy chứng nhận vào sổ số 00007/QSĐĐ, quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T.

- Đối với phần diện tích 599,4m² vẫn thuộc giấy chứng nhận vào sổ số 00007/QSĐĐ, quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 của UBND quận T là cấp cho hộ gia đình ông Võ Văn T1, là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà H1 như nêu tại mục [2.1]. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 599,4m² thuộc thửa 1567 tờ bản đồ số 1, phường L quận T thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đối với phần diện tích 158,6 m² nằm trong phần diện tích diện tích 758m², thuộc thửa 1567: Ông T1 và bà H1 xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nên ngày 28/01/2005 UBND quận T đã cho ông T1 và H1 được tách 158,6m² trong tổng số 758m², để chuyển đổi mục đích sang đất ở. Theo đó ngày 06/02/2012, UBND quận T đã cấp GCNQSĐĐ số BI 358312 vào sổ số CH 00707 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Kim H1 được quyền sử dụng 158,6 m² đất ở là phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông T1 và bà H1. Nên việc, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (gồm bà H3, bà L, bà H2, bà H4, bà L1) yêu cầu hủy GCNQSĐĐ số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2021 do UBND quận T cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Kim H1; buộc ông T1 và bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo giấy chứng nhận, cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với phần diện tích đất 599,4 m² thuộc thửa 1567 còn lại sau khi ông T1, bà H1 được UBND quận T cho phép chuyển sang mục đích đất ở thì ngày 17/5/2007, ông T1, bà H1 và bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 tặng cho ông Võ Thanh H quyền sử dụng diện tích 98,5m² đất trong tổng số 599,4m² thuộc thửa 1567, theo hợp đồng công chứng số 9193 quyển số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD; tặng cho bà Võ Thị Đoan T 104m² trong tổng số 599,4m², theo hợp đồng công chứng số 9194 quyển số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD.

Thấy rằng như đã nhận định nêu trên, quyền sử dụng diện tích 599,4 m² đất thuộc thửa 1567 là tài sản của vợ chồng ông T1 và bà H1 có được trong thời kỳ hôn nhân nên ông T1 và bà H1 có quyền tặng cho con là ông H và bà T là đúng quy định của pháp luật.

Đồng thời, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9193 giữa ông T1, bà H1 với ông H, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 9194 giữa ông T1, bà H1 với bà T được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực theo quy định; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Nên được công nhận theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Nguyễn Thị Ú và Lê Thị Ngọc H10 không có quyền định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 599,4 m² đất của bà H1 và ông T1. Nhưng tại hợp đồng số 9193 và 9194 lại đưa bà Ú và bà H10 vào tham gia ký kết là không có cần thiết, không có giá trị pháp lý.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận một phần hợp đồng số 9193, 9194 (*tuyên Nội dung công chứng: bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 không có giá trị pháp lý*) và bác yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc độc của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tuyên vô hiệu hợp đồng 9193, 9194 là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Như đã xác định nêu trên quyền sử dụng diện tích 599,4 m² thuộc thửa 1657 là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà H1. Quá trình quản lý sử dụng, vợ chồng ông T1 và bà H1 không có làm văn bản thỏa thuận về phân chia tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 599,4 m² thuộc thửa số 1567 nêu trên và bà H1 cũng không giấy tờ cho ông T1 được toàn quyền sử dụng đối với 599,4 m² đất thuộc thửa số 1567. Nên, ngày 04/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động thay đổi pháp lý quyền sử dụng đất sang cho ông Võ Văn T1 được toàn quyền sử dụng diện tích 599,4m² và sau đó (ngày 18/01/2018) ông T1 lại tự ý tặng cho quyền sử dụng diện tích 599,4m² đất cho các bà Võ Thị H2, Võ Thị Kim L5, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 2069; Mặt khác, trước đó ông T1 và bà H1 đã lập hợp đồng tặng cho ông H 98,5 m², bà T 104 m² trong tổng diện tích 599,4m² là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H1, ông H, bà T.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 2069; Bác yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan về việc buộc nguyên đơn cùng ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 599,4m² thuộc thửa 1567 để trả cho bà H3, bà H2, bà L5, bà H4, bà C là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị M, bên được tặng cho là ông Võ Văn T1, số công chứng 020232, quyền số 203/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2016 của Văn phòng C3:

Thấy rằng, nội dung của hợp đồng không mâu thuẫn với việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 như nêu trên và ông T1 cũng thừa nhận bà H1 là đồng quyền sử dụng đất cũng như các đương sự không khởi kiện đối với hợp đồng này. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hủy hợp đồng công chứng số 020232 nêu trên là phù hợp.

[2.6] Đối với việc cập nhật biến động quyền sử dụng diện tích 599,4 m² thuộc thửa 1567 tại trang 4 GCNQSDĐ vào sổ số 0007/QSDĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 04/11/ 2016 và ngày 28/02/2019 là thủ tục hành chính. Nên, căn cứ bản án này, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T có trách nhiệm điều chỉnh hoặc huỷ bỏ hoặc giữ nguyên nội dung đã cập nhật, cho phù hợp với kết quả giải quyết giao dịch dân sự của bản án (mục II khoản 2 Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019).

[3] Đối với chi phí định giá ngày 07/02/2025 và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 với số tiền là 20.000.000 đồng phát sinh tại cấp phúc thẩm. Do yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên các bà Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1 phải chịu.

Tuy nhiên, bà Võ Thị Đoan T đã nộp đủ số tiền 20.000.000 đồng. Nên các bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị H2, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1 có trách nhiệm hoàn lại số tiền 20.000.000 đồng cho bà T.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1; sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4 là người cao tuổi nên được miễn án phí; bà Trần Thị Thùy L1 phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 2, 3 Điều 26; Điều 34, 264, 266, 267, 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 210, 213 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 37, 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 16.01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần chi phí tố tụng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Đoàn T:

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất 599,4m², thửa 1567 tờ bản đồ số 1, phường L quận T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00007/QSDĐ, quyết định 1013/QĐ-UB ngày 21/10/2003 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là Thành phố T) đã cấp, là thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1.

2.2. Công nhận một phần hợp đồng công chứng số 9193 và 9194 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2007 của Phòng C2, theo hướng công chứng giữa bên tặng cho là ông Võ Văn T1, bà Tống Thị Kim H1, bên được tặng cho là Võ Thị Đoàn T, Võ Thanh H. Nội dung công chứng: bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ú, Lê Ngọc H10 không có giá trị pháp lý.

1.3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2069 ngày 18/01/2019 giữa bên tặng cho ông Võ Văn T1 với bên được tặng cho bà Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L5, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị H2, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1:

3.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI 358312 vào sổ số CH 00707 ngày 06/02/2012 của Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 06/12/2012 cho ông Võ Văn T1 và bà Tống Thị Kim H1. Buộc ông T1 và bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất 158,6m² theo giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị M, Võ Thị H2, Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị Thu C, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1.

3.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền) số công chứng 9193, 9194 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2007 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Buộc ông Võ Văn T1, ông Võ Thanh H, bà Võ Thị Đoàn T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00007/QSDĐ ngày 21/10/2003 của Ủy ban nhân

dân quận T (đối với diện tích còn lại 599,4m²), cho các đồng quyền sử dụng đất – bà Võ Thị H3, Võ Thị H2, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4, Võ Thị Thu C.

4. Căn cứ bản án này, đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất, sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

5. Chi phí xem xét thẩm tại chỗ và định giá: Bà Võ Thị Đoan T đã nộp đủ số tiền 20.000.000 đồng. Nên các bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Võ Thị H2, Lê Ngọc H4, Trần Thị Thùy L1, mỗi đương sự có trách nhiệm hoàn lại số tiền 4.000.000 đồng cho bà T.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H3, Võ Thị Kim L, Lê Ngọc H4 không phải nộp.

Bà Trần Thị Thùy L1 phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0031774 ngày 29/01/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự (10);
- Lưu VT (5), HS (2) 23b (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh

