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: 408/2024/DS-PT Ngày: 09/5/2024 V/v Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út
Bà Doãn Thị Kim Thúy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Tâm Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 9 tháng 5 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 447/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn bà Nguyễn Thị O kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1484/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4991/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm: 1951. Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đặng Bá P**, sinh năm: 1991, Địa chỉ: Số C, Đường số E, khu hành chính huyện B, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Số Y, ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông **Dương Xuân C**, sinh năm: 1952. (vắng mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm: 1952. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số Z, đường L, phường B, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Ngô Thị T1**, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số G (số mới: P), đường T, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Minh T2**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Số J, ấp O, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Kế nhà số K, ấp O, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6. Bà **Trần Thị V**, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Kế nhà số K, ấp O, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị O trình bày: bà mua của vợ chồng ông Dương Xuân C, bà Nguyễn Thị C1 phần đất có diện tích 120m^2 nằm trong diện tích đất 4.029m^2 thuộc thửa số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B với giá 110.000.000 đồng. Sau khi bàn giao tiền xong cho bên bán, bà C1 giao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà C1 mua của bà Hồ Thị B, tức chính chủ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/02/2002 và bà O đã đến Ủy ban thị thực hợp đồng chữ ký của bên mua và bên bán. Cụ thể trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/8/2003, ông Nguyễn Minh T2 đại diện theo hợp đồng uỷ quyền số 006664 ngày 19/02/2002 tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Hồ Thị B đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T2 đại diện bà B để thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 do UBND huyện B, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 542/CN ngày 05/2/2002, tờ khai trước bạ ngày 07/02/2002.

Diện tích đất mua trong hợp đồng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O phần đất có diện tích 120m^2 thuộc một phần thửa đất số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà Hồ Thị B đứng tên. Bà B đã bán đất đó cho người khác nhưng họ chưa ra công chứng, chỉ đến khi bà O mua đất từ vợ chồng ông C, bà C1 sang nhượng lại cho bà. Bà C1 đã giao đất cho bà O sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Ngày 28/3/2014, bà Hồ Thị B chết, ông Nguyễn Thành T - con trai bà B, người thừa kế duy nhất của bà B đã từ chối không tiến hành các thủ tục sang tên cho bà O.

Bà O khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Thành T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2003 với bà O đối với phần đất nói trên với diện tích 118,5m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập theo Công văn số 1201/TAHBC ngày 6/7/2018 của Toà án. Sau khi hòa giải, bà O đưa ra yêu cầu khởi kiện bổ sung: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Ngô Thị T1 ngày 03/12/2003; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn K ngày 07/4/2017.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày: Năm 2002, ông Nguyễn Minh T2 có mua phần đất tại ấp O, xã V, huyện B và nhờ bà Hồ Thị B là mẹ ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T2 nhờ bà B ra Phòng công chứng ký giấy uỷ quyền cho ông T2 đại diện cho bà B được toàn quyền cầm cố, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 4.029m^2, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/02/2002. Ông T, bà B không biết ông T2 thực hiện việc mua bán sang nhượng cho ai từ khi ủy quyền cho ông T2 cho đến nay. Nay bà O khởi kiện yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2003 đối với phần đất 120m^2 thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B thì ông không đồng ý. Ông không có kế thừa gì về quyền lợi của mẹ ông đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó nên ông không có nghĩa vụ gì với bất cứ ai yêu cầu liên quan đến đất đó.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Ông Nguyễn Minh T2 trình bày: Năm 2002, ông Âu Dương Đ và ông Nguyễn Khắc S đã mua đất của bà Văn Thúy Trà M và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thúy Trà M bán cho bà Hồ Thị B đứng tên. Khi bà Hồ Thị B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Âu Dương Đ đã nhờ bà Hồ Thị B ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T2 đứng tên ký bán các thửa đất được phân lô. Bà B đã ủy quyền cho ông T2 đứng tên là hình thức bên ngoài, ông Âu Dương Đ và ông Nguyễn Khắc S phân lô bán nền, ông T2 có ký trước tất cả bản hợp đồng chuyển nhượng đất, ông T2 không có trực tiếp hoặc mua bán hoặc nhận tiền bạc gì của bà O hay bất kỳ một người nào khác. Ông Âu Dương Đ chuyển nhượng cho ông Dương Xuân C, bà Nguyễn Thị C1. Ông Dương Xuân C, bà Nguyễn Thị C1 chuyển nhượng lại cho bà O.

Ông T2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Âu Dương Đ và ông Nguyễn Khắc S có liên quan tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thành T đối với phần đất thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B. Ông T2 không biết nơi cư trú hoặc địa chỉ thường trú của ông Âu Dương Đ và ông Nguyễn Khắc S. Ông hoàn toàn không có nhận tiền của ông Dương Xuân C và bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị O; Ông cũng không có giao dịch, không có thỏa thuận gì với ông Dương Xuân C và bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị O trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 120m^2, (đo đạc thực tế còn lại là 118,5m^2) thuộc một phần thửa 754 (754-1) tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang tranh chấp trong vụ án. Mà mọi vấn đề là ông Âu Dương Đ thực hiện, ông Âu Dương Đ nhờ ông ký tên lên nhiều hợp đồng chuyển nhượng để trống bên người nhận chuyển nhượng.

2./ Ông Dương Xuân C và bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Năm 2002, vợ chồng ông bà có mua phần đất 120m^2, (đo đạc thực tế còn lại là 118,5m^2) thuộc một phần thửa 754 (754-1) tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Âu Dương Đ. Vợ chồng ông C, bà C1 giao đủ tiền cho ông Âu Dương Đ. Vì thời gian đã quá lâu nên hiện tại ông bà không nhớ số tiền đã mua

phần đất trên là bao nhiêu. Khi đó, ông Âu Dương Đ đã bàn giao cho vợ chồng ông phần đất mà ông Âu Dương Đ đã bán cho vợ chồng ông bà (nay là phần đất mà bà Nguyễn Thị O đang tranh chấp trong vụ án). Sau đó, vì kẹt tiền nên ông C và bà C1 đã sang tay bán lại phần đất trên lại cho Nguyễn Thị O với giá tiền 110.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị O đã giao cho vợ chồng ông bà số tiền 110.000.000 đồng. Ông C bà C1 đã bàn giao phần đất trên lại cho bà Nguyễn Thị O ngay khi bán từ năm 2003.

- Khi mua bán ông C Bà C1 đã đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bên bán là ông T2 ký bán sang nhượng qua cho bà O; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/6/2003, thì hợp đồng cũng chưa được thị thực. Đến khi bà O nhận giấy này thì bà O đưa ra Ủy Ban phường ký thị thực chữ ký bên bán ông Nguyễn Minh T2 và bên mua bà Nguyễn Thị O vào ngày 18/7/2003. Nguồn gốc giấy này là do khi ông Âu Dương Đông bán đất cho ông C Bà C1, thì ông Âu Dương Đ có đưa sẵn cho ông bà hợp đồng gồm giấy ủy quyền của chủ đất bà B và bộ hợp đồng này có chữ ký sẵn của ông Nguyễn Minh T2. Ông Nguyễn Minh T2 và bà Hồ Thị B hoàn toàn không có giao đất cho ông bà, mà là ông Đ. Đồng thời ông bà cũng không có giao tiền ông Nguyễn Minh T2 và bà Hồ Thị B trong việc chuyển nhượng đất.

Toàn bộ hồ sơ giữa ông C bà C1 và ông Âu Dương Đ, hiện ông C Bà C1 không còn giữ. Khi thỏa thuận sang lại phần đất cho bà Nguyễn Thị O thì ông bà đã giao toàn bộ giấy tờ lại cho bà O.

Sau khi bà B đã chết, người thừa kế của bà B chỉ có ông T. Bà O đã liên hệ để yêu cầu ông T tiến hành các thủ tục sang tên cho bà O nhưng ông T không thực hiện. Đối với yêu cầu của bà O thì ông C và bà C1 không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án, Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất cho bà O vì đất của ông C và bà C1 đã nhận của chủ đất cũ đó có 4 thửa, liền kề nhau. Ông C bà C1 đã bán lần lượt cho tất cả các chủ, hiện thửa đất của bà O là thửa đất cuối cùng mà ông bà đã bán và giao đất cho các bên mua bán.

3./ Bà Ngô Thị T1 trình bày: Ngày 03/12/2003 bà T1 có mua của ông Nguyễn Minh T2 01 lô đất thuộc thửa 754 tờ bản đồ số 19, xã V. Năm 2017, bà T1 đã thực hiện thủ tục đo vẽ hiện trạng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kiểm tra và xác nhận nội nghiệp ngày 08/5/2017 đối với thửa đất trên. Ngày 07/4/2017, bà T1 đã bán lô đất trên cho ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị V với giá 950.000.000 đồng. Ngày 16/3/2019, bà T1 đã cắm cọc, bàn giao mốc giới hiện trạng đất cho ông K và bà V. Việc bà O tranh chấp thửa đất trên là hoàn toàn không có căn cứ, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O.

4./ Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị V trình bày: Ngày 07/4/2017 ông K và bà V có mua của bà Ngô Thị T1 một phần thửa đất 754 (nay là thửa 56-1) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/02/2002 với giá đất là 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng. Ông K và bà V đã giao đủ tiền cho bà T1 và bà T1 đã giao đất cho ông K và bà V theo vị trí, theo biên bản bàn giao đất ngày 06/3/2018 có người làm chứng là ông Nguyễn Văn L. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O, Ông K và bà V không có ý

kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông K và bà V không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Cấp sơ thẩm nhận định rằng:

Bà Nguyễn Thị O có bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu: tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Ngô Thị T1 ngày 03 tháng 12 năm 2003; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn K ngày 07/4/2017. Xét thấy, việc bà Nguyễn Thị O có yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, được thực hiện sau khi Thẩm phán đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Do đó, căn cứ vào Điều 210 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận việc bà Nguyễn Thị O có yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị O đối với ông Nguyễn Thành T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2003 đối với phần đất có diện tích 118,5m^2 thuộc một phần thửa 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị O ký ngày 26/6/2003 về việc bà Hồ Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O phần đất có diện tích 120m^2 thuộc thửa đất số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 18/7/2003 là vô hiệu.

Đồng thời, cấp sơ thẩm còn nhận định rằng nếu sau này, bà Nguyễn Thị O cho rằng quyền và lợi ích của bà Nguyễn Thị O bị xâm phạm thì bà Nguyễn Thị O có quyền khởi kiện bà Ngô Thị T1, ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị V với nội dung: yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T2 và bà Ngô Thị T1 ngày 03 tháng 12 năm 2003; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn K ngày 07 tháng 4 năm 2017 bằng một vụ án khác theo quy định.

Ngày 13/6/2023, bà Nguyễn Thị O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án nhân dân huyện B đã không áp dụng pháp luật đúng mà cố tình nhận định sai về toàn bộ nội dung vụ án. Vi phạm tố tụng khi không chấp nhận yêu cầu bổ sung của bà khi có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: Nhận thấy, ông T2 sau khi đại diện bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O. Đến ngày 03/12/2003, ông T2 tiếp tục chuyển

nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T1. Việc ông T2 chuyển nhượng diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà O là vi phạm pháp luật, có dấu hiệu lừa đảo. Mặt khác, hợp đồng này không được xác nhận của UBND xã theo quy định pháp luật. Năm 2017, bà T1 chuyển nhượng cho ông K, bà V. Việc chuyển nhượng giữa ông T2 và bà T1, bà T1 cho ông K, bà V không đúng quy định của pháp luật.

Toà án sơ thẩm đã đưa bà T1, ông K, bà V vào tham gia tố tụng nhưng họ không có ý kiến gì. Không có tranh chấp gì và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc Toà án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của bà O đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của ông T2, bà T1, hợp đồng chuyển nhượng của bà T1, ông Q, bà V không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của các bên. Bà T1, bà K, ông V có quyền khởi kiện ông Nguyễn Minh T2 bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề xuất: sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 118,5 m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí lập theo Công văn số 1201/TAHBC ngày 06/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B. Bà O được quyền liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị O lập trong thời hạn luật định, phù hợp quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật vụ án: Xét đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn (bên mua) đối với người thừa kế của chủ sử dụng đất trong việc thực hiện nghĩa vụ còn lại trong hợp đồng. Thực chất yêu cầu của nguyên đơn đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng bao gồm nghĩa vụ sang tên, tách thửa chính là đòi công nhận quyền sử dụng đất cho mình nên có cơ sở xác định yêu cầu của nguyên đơn là tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. (1)

[1.3] Về việc cấp sơ thẩm không đưa ông Âu Dương Đ tham gia tố tụng trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy rằng hoàn toàn không có chứng cứ gì chứng minh đất đó có liên quan gì đến ông Âu Dương Đ, mặc dù ông T2 trình bày đất của ông Âu Dương Đ nhờ bà B đứng tên dùm. Bà C1 và bà T1 khai mua thửa đất đang tranh chấp của ông Đ, nhưng bà C1, bà T1 không có chứng cứ chứng minh được ông Đ là chủ đất và cũng không chứng minh được việc ông Đ có lập hợp đồng mua bán đất cho bà C1 hay bà T1. Hội đồng xét xử thấy không có chứng cứ nào cho thấy ông Đ là chủ đất, các đương sự đều nói mình mua đất đó

của ông Đ nhưng không có ai biết ông Đ ở đâu, không cung cấp địa chỉ của ông Đ. Cấp sơ thẩm cũng không có đưa ông Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T khai ông T2 mới chính là chủ đất nên cấp phúc thẩm nhận thấy rằng, lời khai của các bên chỉ là lời khai, tiền hậu bất nhất, khi đã không có chứng cứ nào chứng minh cho lời khai trình của mình, các đương sự phải tự chứng minh bằng các chứng cứ khác phù hợp với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghĩ cũng không cần thiết xác định tư cách liên quan của ông Đ trong vụ án này, nên việc cấp sơ thẩm không đưa ông Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án này, cũng không làm ảnh hưởng gì hay thay đổi gì về nội dung vụ án. Dựa trên các chứng cứ có đến đâu, Hội đồng xét xử xét xem xét đến đó và sẽ phân tích khi đi vào phần xét nội dung vụ án để làm rõ hơn việc khai nại của bà T1 rằng ông Đ là bên bán đất đó cho bà.

[1.4] Hầu hết các đương sự là bà T1, ông T2, ông K, bà V đều vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nên sự vắng mặt của các đương sự này đã cho thấy họ không có quan tâm đến việc chứng minh quyền sử dụng đất của mình là hợp pháp, từ bỏ quyền trình bày của mình trong vụ án.Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sự vắng mặt của bà T1, ông T2, ông K,bà V không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm vụ án, sau khi tống đạt đúng thủ tục luật định, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[1.5] Đối với yêu cầu bổ sung của bà O tại cấp sơ thẩm, cấp sơ thẩm đưa bà T1, ông K, Bà V vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng những người này không đặt ra bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án này; Và cấp sơ thẩm dựa vào lời bà T1 khai rằng bà có mua thửa đất nói trên của ông Âu Dương Đ vào ngày 03/12/2003, là thửa đất mà bà O mua của bà C1 và ông C trước đó vào ngày 18/7/2003; Bà T1 đã bán lại thửa đất này cho vợ chồng ông K, bà V vào năm 2017. Ông T2 đã lập biên bản bàn giao đất đó cho vợ chồng ông K và bà V năm 2019. Cấp sơ thẩm có nhận định rằng bà O có yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1 và vô hiệu việc chuyển nhượng giữa bà T1 với ông K và Bà V với lý do những yêu cầu bổ sung này đã xảy sau khi Thẩm phán đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nên không cho thụ lý bổ sung, cho rằng nguyên đơn nên khởi kiện trong vụ án khác.

Cấp phúc thẩm nhận thấy thực tế cả bà T1 cùng phía mua đất bà T1 là ông K và bà V tham gia vụ án nhưng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà O, không yêu cầu xem xét đến hợp đồng mua bán của mình với chủ đất cũ, tức giữa bà T1 với bà B có ông T2 đại diện bên bán đã ký, mà chỉ cho rằng thửa đất bà O đang đi kiện hiện nay là của bà T1 mua năm 2003 và bà đã bán cho ông K và bà V vào năm 2017.

Như vậy giữa các bên nguyên đơn bà O với bà T1, ông K và bà V đã có sự tranh chấp với bà O quyền sử dụng đất đó, nên việc bà O có yêu cầu bổ sung hủy hợp đồng mua bán đất của họ hay không, cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án là bà O yêu cầu Tòa án phải xét đến nguồn gốc đất, quá trình sử dụng của bà O

và bà T1 do có sự tranh chấp với bà T1, ông V, Bà K trong cùng vụ án này; Cũng không có gì khác biệt với yêu cầu tranh chấp của nguyên đơn, chính là đòi công nhận quyền sử dụng đất cho mình như phần (1) Tòa đã nhận định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà O đồng ý không kháng cáo đòi tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán đất liên quan đến quyền sử dụng đất của bà T1 và ông K bà V nữa. Mặt khác, tại cấp sơ thẩm, bà T1 và bà V, ông K không có yêu cầu gì cho mình đối với thửa đất đó; Và tại phiên tòa phúc thẩm, họ cũng không tham gia phiên tòa, không có nhu cầu chứng minh cho hợp đồng mua bán của mình trước Tòa án, họ không yêu cầu giải quyết gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất của phía bà T1 với bà B hoặc hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 với ông K, bà V, nên cấp sơ thẩm không cho thụ lý bổ sung thêm nữa yêu cầu của bà O là phù hợp với quy định về quyền yêu cầu của đương sự theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà O:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị O kháng cáo nội dung bản án sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện B yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Thành T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2003 với bà O đối với phần đất thuộc một phần thửa 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 118,5m^2, xác nhận phần đất đó là thuộc quyền sử dụng của bà và ông T có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên để tách thửa đất đó 118,5 m^2 nói trên cho bà đứng tên. Vị trí đất theo đúng sơ đồ bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH H lập ngày 03/8 /2018 thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị O.

Đối với việc khởi kiện, đại diện bà O nêu vì hiện thửa đất mua từ năm 2003 đến nay đã 20 năm vẫn chưa được tách khỏi giấy chứng nhận của phía bà B. Nay bà B chết, nguyên đơn yêu cầu con bà B là ông T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc tách thửa đất cho nguyên đơn bà O. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Theo cung cấp chứng cứ của Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Hồ Thị B đã ký hợp đồng ủy quyền số 006664 ngày 19/02/2002 tại Phòng Công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Minh T2 đại diện bà B để thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 542/CN ngày 05/2/2002, tờ khai trước bạ ngày 07/02/2002.

Theo trả lời xác minh số 4631/CNBC-LT ngày 30/10/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện B thì ***"thửa số 754, tờ bản đồ số 19 (tài liệu 02/CT-UB), xã V được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận vào sổ cấp không số ngày 05/02/2002 cho bà Hồ Thị B sử dụng.".***

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2003, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O 118,5m^2 đất lúa tại thửa số 754, tờ bản đồ số 19 thuộc một phần đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 542/CN ngày 05/2/2002; giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng, bà O đã thanh toán đủ. Ủy ban nhân dân xã V có văn bản trả lời Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rằng chính ông T2 đã ký chuyển nhượng đất cho bà O được Ủy Ban xã thị thực được Hội đồng xét xử nhận xét là đã đúng thủ tục luật định.Việc mua bán là hợp lệ.

Như vậy, về hình thức của hợp đồng: Có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Hồ Thị B có ông Nguyễn Minh T2 đại diện theo uỷ quyền ký hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên với bà Nguyễn Thị O đáp ứng đúng quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 691, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 1995, quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất như sau:*"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền".* Cấp sơ thẩm đã nhận định việc giả tạo hay giả cách hợp đồng trong trường hợp này để bác yêu cầu đòi công nhận quyền sử dụng đất của bà O theo hợp đồng mua bán đã có thị thực là nhận định không phù hợp với quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản.Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Toàn bộ hồ sơ tài liệu chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 4029m^2 đất thuộc thửa 754, tờ bản đồ 19 do Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận đã cấp cho bà B nên bà B là người chủ sử dụng đất hợp pháp cho đến thời điểm hiện nay. Ông T2, ông T cho rằng chủ đất thực sự là ông Âu Dương Đ, bà B chỉ là người đứng tên giùm là không có cơ sở. Ông T2, ông T không cung cấp được bất cứ thông tin nào của ông Âu Dương Đ nên không có cơ sở nào khẳng định ông Đ là chủ đất đó.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/7/2003 giữa bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Minh T2 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà C1 và bà O đối với thửa đất 120m^2 thuộc một phần thửa số 754, tờ bản đồ thửa 19 toạ lạc tại xã V, huyện B là nhận định trái với quy định tại Điều 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 1995. Cho nên trước đó, nếu có các giao dịch liên quan thửa đất 120m^2 (đo đạc thực tế là 118,5m^2) đều không hợp pháp vì hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 118,5m^2 đó chưa được thị thực, chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà O với bà B là hợp đồng sau cùng được thị thực tại Ủy ban nhân dân xã V, đã được xem là hợp pháp hóa việc mua bán từ chủ đất bà B trực tiếp qua cho bà O thì cần công nhận cho hợp đồng có hiệu lực đó. Vì các bên đều thừa nhận quá trình chuyển nhượng từ bà B chuyển nhượng cho ông C, bà C1;

ông C bà C1 chuyển nhượng lại cho bà O. Trước đó còn có thể là những chủ sang tay ngang khác như ông Đ.

Căn cứ hướng dẫn của Điều 10, 11 Nghị định số 17/CP về trình tự thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vào thời điểm Luật Đất Đai năm 1993 có hiệu lực thì việc mua bán chuyển nhượng giữa bà B người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/02/2002 cho bà Hồ Thị B đứng tên chủ sử dụng đất, cả về nội dung và hình thức của hợp đồng đều phù hợp quy định pháp luật. Cơ quan chức năng có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O theo Luật Đất Đai theo quy định hiện hành trong trường hợp chuyển nhượng đất đã có thị thực vào năm 2003, nên việc bà O yêu cầu tách thửa đất đó để bà được cấp giấy chứng nhận cho mình là một yêu cầu chính đáng. Trong trường hợp ông T nêu đất đó không phải của mẹ ông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không giữ mà ông T2 giữ, ông T2 lại cho rằng bản thân ông không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó, Hội đồng xét xử thấy cần tuyên cho bà O là người có quyền sử dụng đất theo quy định điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất Đai năm 2003, quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo bản án quyết định của Tòa án, bà O có quyền yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình, và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện B là đơn vị thực hiện. (2).

[2.2] Vấn đề còn lại là thửa đất bà O được sang nhượng có phải thửa đất của bà T1 đã mua từ ông T2 ký chuyển nhượng ngày 03/12/2003.

Xét quá trình sử dụng đất cũng như xác định vị trí thửa đất của bà O: Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2003 giữa bà O với bà B có ông T2 đại diện ký hợp đồng chỉ mô tả diện tích 120m^2, không có mô tả vị trí thửa đất. Hội đồng xét xử thấy với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đứng tên 4.029m^2 thuộc thửa đất 19, tại ấp O, xã V, huyện B theo tài liệu địa chính 02 là đất lúa, vào thời điểm chuyển nhượng chưa được tách thửa cho nên đương nhiên không thể mô tả vị trí, nhưng nó là một thửa đất nằm trong tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác minh và xem xét thẩm định tại chỗ để xác định quá trình sử dụng đất của bà O đối với thửa đất, được biết hiện nay, bà T1 đang xin cấp giấy chủ quyền tại cơ quan chức năng. Bản vẽ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp đó đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B đóng dấu xác nhận nội nghiệp cho bà T1 để xin cấp giấy chứng nhận.

Xét quá trình sử dụng đất của bà O đối với đất đó, nhận thấy, bà O khai rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 118,5m^2 từ tháng 7/2003 từ bà C1, ông C giao đất và có quá trình trông coi đất, trồng rau muống và nhờ bà H1 chủ nhà số N, ấp M, xã V, huyện B gần kế cạnh để trông coi giùm thửa đất đó từ năm 2009. Xét lời làm chứng của bà H1 cho rằng từ năm 2007, bà dọn về ở kế cạnh phần đất đó,bà O có tới lui trồng rau muống trên đất và thường xuyên qua lại trông coi, cũng như có nhờ bà trông coi thửa đất đó từ năm 2009.

Một chi tiết khác quan trọng được phía bà Nguyễn Thị C1, người xác nhận đã mua sang tay thửa đất từ ông Đ, qua cho bà O, cung cấp thông tin cho Tòa án, qua biên bản xem xét tại chỗ ngày 11/01/2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã làm rõ được thực trạng vị trí của thửa đất mà bà O đã mua theo hợp đồng. Đó là bà C1 có khai trình rằng: vợ chồng B1 đã mua sang tay sau khi mua lại đất từ ông Đ, 04 thửa đất liền kề nhau bằng bốn bản hợp đồng khác nhau. Sau khi bà đã lần lượt sang nhượng lại cho 03 người khác ba thửa đất, mỗi khi bán cho bên mua, bà đều giao giấy tờ là hợp đồng chuyển nhượng đất đứng tên bên bán là ông Nguyễn Minh T2 ký bán cho bên mua. Nay bà không còn giữ hồ sơ mua bán vì đã qua 20 năm rồi. Bà không nhớ đã bán cho 03 chủ đất trước tên gì nhưng bà khẳng định thửa đất bà bán cho bà O là thửa đất cuối cùng trong 4 thửa đất của bà đã mua. Vị trí thửa đất kế cạnh bên trái của thửa đất của bà O là thửa của bà Trần Thị T3 (đất trống). Kế thửa đất bà T3 (về bên trái) là thửa đất trống của bà N. Và thửa kế đó là căn nhà số I, ấp M, xã V cũng chính là đất mà bà C1 và ông C đã bán cho người khác, nay chủ mới đã xây nhà. Đây chính là 3 thửa đất đầu tiên mà bà C bán, thửa đất bà O mua bà C1 sang tay là thửa sau cùng.

Tại hiện trường xem xét thẩm định tại chỗ, thì tại phần đất tranh chấp bên trái phần đất bà O là giáp với 02 thửa đất trống, kế tiếp là căn nhà số R, ấp M, xã V, huyện B. Căn nhà này là thửa đầu tiên và người mua đã xây nhà do bà C1 bán. Như vậy lời khai của bà C1 tại biên bản xem xét tại chỗ là phù hợp thực tế, có nghĩa thửa đất của bà O mua của bà C1 là thửa cuối của 4 thửa đất của bà C1 đã bán cho 4 chủ đất, bà O là chủ thửa cuối cùng hiện nay.

Hai thửa đất kế thửa bà O về bên phải là hai nền đất trống, kế cạnh nữa là căn nhà bà Huỳnh Thị H1 nhà số N, ấp M, xã V, huyện B; Các thửa đất đều nằm trên đường L1, ấp O, xã V, huyện B.

Hội đồng cấp phúc thẩm nhận thấy rằng: mô tả trên đã cho thấy có sự phù hợp với sơ đồ đất hiện lưu trữ trên mạng tại Ủy ban xã V đã cho Tòa án xem, (lưu để theo dõi trên hệ thống quản lý đất của địa phương; Hiện trạng vị trí các thửa đất và số nhà của những thửa đã xây dựng, phù hợp hoàn toàn lời khai của bà C1 tại hiện trường, trên con đường ấp O từ hướng chợ vào thì 04 thửa đất của bà C1 đã bán lại, thửa đất của bà O là thửa bà C1 bán cuối cùng, giáp với thửa bên trái là thửa đất bà Trần Thị T3 hiện đang đứng tên sử dụng.

Theo sơ đồ quản lý các thửa đất mà Ủy ban nhân dân xã V cho Tòa án xem khi tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, đã cho thấy thửa đất có diện tích 118,5m^2 đất đó, chính là thửa đất cuối cùng của phía bà C1 bàn giao bà O trong 04 thửa liền kề nhau tính từ căn nhà số N, ấp M, xã V, huyện B, khi bà O mua sang tay từ bà C1 và đã được Ủy ban nhân dân xã V, thị thực hợp đồng vào năm 2003 với chủ đất là bà B có ông T2 đại diện ký theo ủy quyền. Hiện nay bà T1 lại đã có bản vẽ và có đóng dấu kiểm tra nội nghiệp.

Theo trả lời xác minh của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cho Tòa án nhân dân huyện B biết thửa đất tranh chấp là đất trống không có công trình xây dựng; Hội đồng xét xử thấy diện tích đất 118,5m^2 phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, và phù hợp

luôn với bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty H lập theo Công văn số 1201/TAHBC ngày 06/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B. Mặc dù phía Chi Nhánh Văn phòng Đ cho rằng hiệnVăn phòng không có dữ liệu gì về các thửa đất kế cạnh nhau, mà bà C1 bán cho 04 người nói trên, trong đó có thửa đất bà T3 là kế cạnh thửa đất đang tranh chấp. Nhưng sự thật không thể chối cãi là 04 thửa đất của bà C1 trình bày nằm liền nhau. Thửa đất bà O đang tranh chấp lại là thửa cuối cùng của bà C1 bán cho bà O là một lô nằm trên 04 thửa đất nguyên lô, nằm liền kề trên con đường Á hướng từ chợ nhìn vào, nó không phải là một thửa riêng lẻ, của riêng chủ nào khác. Cho nên khẳng định bà O đã nhận đúng thửa đất bà C1 giao.

Bà H1 ở nhà số N, ấp M xã V, huyện B làm chứng cho quá trình sử dụng của bà O từ năm 2009, đối với thửa đất 118,5 m2 đang tranh chấp này, cũng đã chứng minh cho việc xác định vị trí thửa đất của bà O đã mua và việc sử dụng đất của bà, sau khi mua thửa đất đó và được cơ quan địa phương thị thực vào năm 2003.

Qua đó, Hội đồng xét xử đủ cơ sở kết luận bà C1 hay ông Đ cũng chỉ là những "chủ đất có hợp đồng sang tay" thửa đất đó từ bà B, dạng mua đứt bán đoạn nhưng chưa được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã. Chỉ đến khi bà O mua thửa đất đó chính thức, có thị thực của Ủy ban, Hội đồng xét xử căn cứ quy định của các điều Luật Đất Đai 2003 đã viện dẫn như trên, khẳng định việc mua bán này được coi là đã được hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng có thi thực, nên việc mua bán với chủ đất cũ bà B mới là hoàn toàn hợp lệ. Cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm vụ án này, chưa có tài liệu nào của bất cứ đương sự trong vụ án chứng minh khác đi với nhận định này của Hội đồng xét xử. Việc các đương sự khai đất của ông Âu Dương Đ nhưng lại không có bằng chứng liên quan đến ông Đ trong vụ án này, hoặc chỉ có khả năng là ông Đ đứng sau nhờ bà B bán đất của mình cho các đương sự, cũng không làm thay đổi nội dung vụ án này theo các tình tiết mà các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử không thấy có sự liên quan nào của ông Đ trên mặt chứng cứ, ngoài việc hai đương sự bà T1 và bà C1 đều khai đất đó của ông Đ bán cho mình, nên Hội đồng xét xử chỉ có thể phân tích ai là người mua đất đó một cách hợp pháp từ chính chủ đất bà B theo quy định của Bộ Luật Dân sự năm 1995 quy định mà thôi.

Việc bà T1 cho đo vẽ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất của bà O và cho rằng thửa đất này bà mua từ ông T2. Người đứng ra bán, nhận tiền bà là ông T2 và ông Âu Dương Đ vào ngày 03/12/2003, nhưng bà cũng không chứng minh được ông Đ là chủ đất đó đứng bán cho bà, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đứng tên, mà bà T1 cũng không chứng minh được bà B ủy quyền cho ông T2 bán cho mình một cách hợp pháp vì hợp đồng mua bán của bà T1 không có thị thực của Ủy Ban theo quy định, cũng không thể khẳng định thửa đất bà O đang trồng rau và nhờ bà H1 trông coi là thửa đất của bà T1 mua tháng 12/2003.

Theo hợp đồng sang nhượng đất của bà T1 ghi ngày 03/12/2003, nhưng không được xác nhận của Ủy ban nhân dân Xã theo quy định pháp luật, cho nên hợp đồng mua bán là không hợp pháp. Năm 2017,bà T1 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông K, bà V cũng là không hợp pháp. Ông T2 luôn trình bày hợp đồng

chuyển nhượng đất do ông ký khống trước, để bên mua đem ra Ủy ban chứng thực sau. Nhưng thực tế, hành vi của ông T2 cùng với ông Nguyễn Văn L ngày 19/3/2019, đã thực hiện cắm mốc thửa đất của bà O đã mua năm 2003, dưới sự chứng kiến của bà T1, để giao đất đó cho bà V và ông K, khi mà việc ủy quyền của bà B cho ông T2 từ năm 2002, thời hạn ủy quyền chỉ có 13 năm, có nghĩa là hết hạn vào năm 2015. Người ủy quyền bà B đã chết vào năm 2014. Việc ủy quyền cho ông T2 đã chấm dứt hiệu lực. Nhưng việc ông T2 và bà T1 đã đứng ra đo vẽ , xác nhận nội nghiệp bản vẽ , cắm mốc ranh đất để giao cho ông K và bà V đất đó, khi ông T2 không còn quyền làm điều này, đã cho thấy là ông T2, bà T1 đã có hành vi lừa dối các bên mua bán về sau, lấy đất đã có chủ để bán cho ông K và bà V một cách bất hợp pháp, có dấu hiệu của vụ án hình sự, cần được làm rõ.

Hội đồng xét xử đưa ra kết luận rằng bà T1 không có quyền sử dụng thửa đất 118,5m^2 theo bản vẽ mà Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã đóng dấu xác định nội nghiệp cho bà T1 để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất của bà T1 hoàn toàn không tuân thủ quy định pháp luật, không thể xác định thời gian chuyển nhượng vào năm 2003 vì thời điểm này bà B còn sống thì việc thị thực phải được thực hiện nếu hai bên mua bán ngay tình. Bà B chết năm 2014, từ đó trở đi, việc thị thực hợp đồng tại Ủy ban nhân dân Xã không thể thực hiện được nữa do bên chuyển nhượng chủ đất là bà B đã chết. Bản thân bà T1 cũng không có tài liệu nào khác chứng minh quyền sử dụng đất đó là của mình.Việc các chủ sang tay nhau thời điểm 2003, mà bà T1 khai là ông Đ sang cho bà đều là không hợp pháp, chỉ khi hợp đồng đó được thị thực mới được Hội đồng xét xử công nhận có quyền đối với diện tích đất đã mua mà thôi.

Cho nên, các phản bác của bà T1, ông K và bà V trong vụ án này đối với bà O là yêu cầu phản bác quyền sử dụng thửa đất đó của bà O, Hội đồng xét xử không chấp nhận sự phản bác của bà T1 cũng như ông K và bà V, vì các đương sự không có chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với thửa đất đó. Ngay cả khi có bản vẽ đã được Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác định nội nghiệp, thì bản vẽ đóng dấu nội nghiệp đó cũng không có giá trị công nhận quyền sử dụng cho bà T1, khi phán quyết của quyền sử dụng đất đã được Tòa án xác định cho bà O là hợp pháp.

Qua đây Hội đồng xét xử phúc thẩm lưu ý Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B, trong trường hợp Văn phòng hiện không có lưu trữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, cũng như không cập nhật thông tin về các thửa đất đã bán từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 384071 vào sổ cấp không số theo giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo hợp đồng số 542/CN ngày 05/2/2002, thì Văn phòng cần có sự kiểm tra chặt chẽ việc xin xác định nội nghiệp bản vẽ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trong trường hợp có hợp đồng mua bán thì cần phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của Luật Đất Đai qua từng thời kỳ.

Do việc xác định 04 thửa đất của bà C1, ông C mua và bán cho bà O là thửa cuối cùng trong 04 thửa đất , ông bà giao lần lượt cho những người mua, cơ sở để xác định nguồn gốc thửa đất và quá trình bàn giao, nhận đất và sử dụng đất của bà

O được cấp phúc thẩm làm rõ, là tình tiết mới của vụ án này nên cấp sơ thẩm không có lỗi trong quá trình giải quyết vụ án. Trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 118,5m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH H lập ngày 03/8/2018 cho bà Nguyễn Thị O có hiệu lực.

Việc ông Nguyễn Thành T - con bà B phủ nhận quyền sử dụng đất của bà B, cũng như cho rằng bản thân ông không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó, Hội đồng xét xử xét căn cứ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2014, quy định những điều kiện được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân, công nhận quyền sử dụng đất nói trên là của bà O. Bà O được quyền liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định về quyền được cấp giấy chứng nhận theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án theo Điều 235 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy cho đến nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không số cấp ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà B đứng tên, nên trên mặt pháp lý, bà B mới là chủ đất hợp pháp. Đối với hợp đồng nào đã được ký chuyển nhượng từ chủ sử dụng đất bà B, cho bên mua được có thị thực, công chứng là hợp lệ, mới được Tòa án xem xét công nhận. Những hợp đồng không có thị thực, công chứng, Hội đồng xét xử không có cơ sở khẳng định. Các bên có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của những hợp đồng này trong các vụ án khác, nếu các bên có tranh chấp với nhau.

Đây là tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xem ai là người có quyền sử dụng đất đó, là tranh chấp không có giá ngạch, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không tính án phí có giá ngạch.

Đối với yêu cầu của bà O được chấp nhận, nhưng ông T cũng không phải là người chịu án phí do ông T và bà O đều là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 273, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 691, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 129, Điều 235 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 50 Luật Đất Đai năm 2003;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất Đai năm 2014;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2009.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 277/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2003 giữa ông Nguyễn Minh T2 với bà Nguyễn Thị O đối với phần đất có diện tích 118,5m^2 thuộc một phần thửa số 754, tờ bản đồ số 19, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp lực.

2/ Xác định vị trí diện tích 118,5m^2 đất tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH H lập ngày 03/8/2018 thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị O. Bà Nguyễn Thị O được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O đối với thửa đất (có diện tích được xác định vị trí theo bản vẽ nói trên), theo quy định của Pháp luật về Đất đai.

3/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B và cơ quan quản lý đất xã Vĩnh Lộc A huyện B có trách nhiệm hủy bỏ việc đóng dấu kiểm tra nội nghiệp bản vẽ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T6, cập nhật lại thông tin lưu trử và thực hiện việc xác định nội nghiệp đối với thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị O theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH H lập ngày 03/8/2018.

4/ Các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác giữa bà T6 với bà B (do ông Nguyễn Minh T2 đại diện ký), giữa bà T6 với ông K và bà V sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu tranh chấp.

5/ Chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị O tự nguyện chịu chi phí đo vẽ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Bà O đã nộp xong.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm

- Ông Nguyễn Thành T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do đã trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;

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

- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

Lê Thị Hoàng Hoa