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: 706/2025/DS-PT
Ngày: 25/6/2025
V/v Tranh chấp 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 Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
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 Nguyễn Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2025; các ngày 04 và 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1139/2024/TLST-DS ngày 27/12/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 701/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 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 1337/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025; các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4633/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025 và số 5830/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025; các Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6578/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025 và số 7858/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1973.
Địa chỉ: 9 T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Đức H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: C Tái định cư Đ, tổ H, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958.

Địa chỉ: B ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái H2, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 7 Đường số I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

- Luật sư Huỳnh Phước H3 - Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt phiên tòa ngày 25/6/2025).

- Luật sư Huỳnh Phi H4 - Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P3, sinh năm 1977;

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim H5, sinh năm 1978;

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1981;

3.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985;

3.5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1987;

3.6. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: B ấp B, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thái H2, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 7 Đường số I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1: Luật sư Trần Phi H6 - Công ty TNHH T9 và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn M: Luật sư Đỗ Ngọc T2 - Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt phiên tòa ngày 25/6/2025).

3.7. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: B A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1970 (vắng mặt);
Địa chỉ: 2 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Phạm Thái H7, sinh năm 1960 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.10. Ủy ban nhân dân xã B, huyện B (đề nghị giải quyết vắng mặt).
Trụ sở: C1, ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh H do ông Lưu Đức H1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2004, ông Trần Minh H và bà Trần Thị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 103, 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.883m^2 toạ lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209621, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2003 cho ông Nguyễn Văn Đ *(sau đây gọi tắt là Thửa đất 103, 108)*. Do bà L ở xa nên đã đồng ý để ông H đứng ra giao dịch và thanh toán tiền cho ông Đ. Ông H và ông Đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số 900/CN ngày 20/8/2004 *(sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng số 900)* được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B xác nhận là đất không có tranh chấp, sử dụng ổn định, thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị định 171/NĐ-CP ngày 23/3/1999 của Chính Phủ. Sau đó, ông H đã giao bà L giữ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất gồm: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng số 900, giấy thanh lý hợp đồng, các giấy ủy quyền. Sau đó khoảng hai năm, do ông H cần tiền nên ông H và bà L có thỏa thuận bà L thanh toán cho ông H toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nêu trên nhưng vẫn để ông H đứng tên trên hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và bà L đã quản lý sử dụng từ năm 2004 đến nay. Năm 2020, bà L thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ gây khó khăn và có đơn tranh chấp với bà Lê Thị Tuyết N, đồng thời tự khai nhận là cho bà Nguyễn Thị Lệ T3 tại A ấp A, xã B, huyện B và bà Phan Thị Hồng P trú tại A ấp A xã B, huyện B thuê đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 900 tại các thửa

đất 103, 108; không yêu cầu bị đơn giao quyền sử dụng đất vì đất hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng. Đồng thời ông H1 có ý kiến đồng ý với yêu cầu của bà L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ do ông Nguyễn Thái H2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn Văn Đ có vợ là bà Nguyễn Thị B (chết năm 1999). Ông Đ và bà B chung sống với nhau từ năm 1975 và có tất cả 06 con chung gồm: Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Văn M. Bà B có cha là cụ Nguyễn Văn M1, sinh năm 1934 (còn sống) và mẹ là cụ Nguyễn Thị Ú (sinh năm 1939, chết năm 2007). Năm 1975, vợ chồng ông Đ khai hoang Thửa đất 103, 108, cùng các con quản lý, sử dụng trồng lúa tạo nguồn thu nhập chính để gia đình sinh sống. Ngày 14/7/2003, hộ gia đình ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549/QSDĐ do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên đại diện. Năm 2005, gia đình ông Đ có cho bà Nguyễn Thị L1 và bà Phan Thị Hồng P thuê một phần để trồng lúa, trồng sen.

Ngày 19/7/2004, ông Đ tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 706/CN cho bà Lê Thị Tuyết N (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng 706) với giá 300.000.000 đồng/ha, bà Nguyễn Thị Hoàng Y thay mặt bà N giao cho ông Đ số tiền là 15.000 USD, tương đương 235.500.000 đồng và 60.000.000 đồng. Số tiền còn lại, do bà N không có tiền trả nên đã xin gia hạn nhiều lần vào ngày 08/4/2004 và ngày 26/8/2004, bà Y thay mặt bà N viết những giấy gia hạn này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N, ông Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà N thì ông Đ giấu không cho các con ông Đ biết. Do bà N không có tiền để thanh toán tiếp nên bà N thỏa thuận với ông Đ trả lại cho bà số tiền ông đã nhận và bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Sau đó, ông Đ đã trả lại tiền cho bà N nhưng bà N không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, nhiều lần ông Đ tìm bà N để giải vụ việc nhưng không được. Vụ việc kéo dài đến năm 2015, ông Đ đến Ủy ban nhân dân xã B, huyện B xin làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Ủy ban thông báo có hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và bà N nên phải giải quyết tranh chấp ở Tòa án. Vì vậy, năm 2017 ông Đ khởi kiện bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 706 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, do bà N không đến Tòa án làm việc, sau khi được phân tích, giải thích thì ông Đ rút đơn khởi kiện để chờ khi nào tìm được địa chỉ bà N sẽ khởi kiện lại.

Năm 2018, ông Trần Minh H tìm đến nhà ông Đ đưa ra hợp đồng chuyển nhượng số 900 và yêu cầu giao đất thì ông Đ và các con mới biết nên không đồng ý. Ngoài ra, ông H còn cho biết ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ ngày 14/7/2003.

Năm 2019, các con của ông Đ khởi kiện ông Trần Minh H yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng số 900 vô hiệu vì các con ông Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đ thay mặt chuyển nhượng đất cho ông H. Các con ông Đ khẳng định không đến Ủy ban nhân dân xã B, huyện B để ký và viết trên các giấy ủy quyền ngày 20/8/2004, các chữ ký và chữ viết trên các giấy ủy quyền này không phải là chữ ký và chữ viết của các con ông Đ. Từ trước đến nay, ông Đ và các con ông Đ không biết ông H là ai và chưa bao giờ gặp mặt để giao kết bất cứ giao dịch nào với ông H. Ông Đ không biết lý do gì mà ông H có hợp đồng chuyển nhượng số 900 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông vì ông chưa bao giờ giao đất cho ông H và bà N, phần đất này được gia đình ông Đ quản lý, sử dụng liên tục trồng lúa để sinh sống từ đó cho đến hiện nay. Do đó, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng số 900 vô hiệu; buộc nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 159/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình ông Đ ngày 14/7/2003, nếu ông H không trả thì ông Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đ. Đồng thời, ông Đ có yêu cầu độc lập đối với bà Lê Thị Tuyết N: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng số 706 vô hiệu; buộc bà N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1594/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình ông Đ ngày 14/7/2003, nếu bà N không trả thì ông Đ được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1594/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình ông Đ ngày 14/7/2003.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị L thì ông Đ không đồng ý vì yêu cầu của bà L không có cơ sở pháp lý; ông và các con không biết bà L là ai, giao dịch giữa bà L và ông H không đúng quy định của pháp luật, ông H không phải là người có quyền sử dụng đất để định đoạt tài sản này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L xác định đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Đ. Do đó, ông yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1594/QSDĐ do Ủy ban nhân

dân huyện B cấp cho hộ gia đình ông Đ ngày 14/7/2003, nếu bà L không trả thì ông Đ được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông, bà Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn M cùng do ông Nguyễn Thái H2 đại diện theo ủy quyền thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Năm 2004, bà và ông Trần Minh H có nhận chuyển nhượng Thửa đất 103, 108 của hộ ông Nguyễn Văn Đ. Do điều kiện bà L ở xã nên để cho ông H đứng ra giao dịch và thanh toán tiền với ông Đ. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng số 900 được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận là đất không có tranh chấp, sử dụng ổn định, thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 23/3/1999 của Chính Phủ. Sau đó, ông H đã chuyển cho bà giữ bản chính hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ gốc liên quan đến các thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất diện tích 14.806,7m^2 thửa đất 103, 108, tờ bản đồ số 15, xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209621, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ.

Ủy ban nhân dân xã B, huyện B do ông Lê Quang M2 - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B trình bày: Hộ ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549/ QSDĐ cấp ngày 14/7/2013, thửa 103, 108 tờ bản đồ số 15_TL 02/CT-UB, diện tích: 14.883,0m², loại đất: lúa. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B (chết năm 1999) khai hoang năm 1975. Gia đình ông Đ quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay. Năm 2005, gia đình ông Đ có cho bà Nguyễn Thị L1 và bà Phan Thị Hồng P thuê một phần để trồng lúa, trồng sen (theo biên bản xác minh ngày 5/10/2020 của Ủy ban nhân dân xã B). Ngày 19/7/2004, ông Nguyễn Văn Đ (đại diện ủy quyền của các thành viên trong hộ gồm các ông (bà) Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Tấn T4) đến Ủy ban nhân dân xã B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa 103, 108 tờ 15_TL 02/CT- UB, diện tích: 14883,0m² cho bà Lê Thị Tuyết N. Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 19/7/2004 theo hợp đồng số 706/CN. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, các ông(bà) Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị

P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Tấn T4 đã lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ được thay mặt ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 103, 108 diện tích 14883,0m² cho bà Lê Thị Tuyết N, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận có đến Ủy ban nhân dân xã ký vào giấy ủy quyền ngày 19/7/2004 (Ủy ban nhân dân xã B còn lưu trữ bản chính hợp đồng chuyển nhượng số 706/CN và giấy ủy quyền của các ông (bà) Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Tấn T4).

Ngày 20/8/2004, ông Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H, địa chỉ thường trú: H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các thửa đất 103, 108 tờ bản đồ số 15_tài liệu 02/CT-UB theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/7/2003, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 20/8/2004 theo hợp đồng số 900/CN (tại Ủy ban nhân dân xã B không còn lưu giữ hợp đồng số 900/CN).

Ngày 10/9/2020, bà Trần Thị L (đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh H) có đơn tố giác gửi Ủy ban nhân dân xã B. Ngày 25/9/2020, Ủy ban nhân dân xã B đã mời ông Nguyễn Văn Đ, các thành viên trong hộ ông Đ và bà Lê Thị Tuyết N đến Ủy ban nhân dân xã làm việc theo nội dung đơn của bà Nguyễn Thị L2. Đến thời gian làm việc, có mặt ông Đ, ông Nguyễn Văn T, vắng mặt bà Lê Thị Tuyết N. Tại biên bản làm việc ngày 25/9/2020, ông Đ và ông T thống nhất nội dung tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết N và ông Trần Minh H chỉ có ông Nguyễn Văn Đ ký trên hợp đồng. Ông Đ và các thành viên trong hộ không có đến Ủy ban nhân dân xã B ký giấy ủy quyền cho ông Đ được thay mặt họ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đ trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H ông không nhớ rõ là có ký hay không, ông chỉ nhớ thời điểm đi nhận tiền thì bà N yêu cầu ông ký một số loại giấy tờ nhận tiền, ông không xem hồ sơ nên không biết trong thành phần hồ sơ gồm những gì.

Ngày 25/9/2020, ông Đ nộp đơn tại Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Tuyết N. Vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị Tuyết N (theo đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp của ông Nguyễn Văn Đ) đã được Ủy ban nhân dân xã B hòa giải lần 1 ngày 02/10/2020, hòa giải lần 2 ngày 12/10/2020 kết quả hòa giải: không thành (do vắng mặt bà N). Căn cứ Điều 3, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử

dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ, thẩm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã B xác nhận vào mục 1 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện chuyển nhượng là đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điểm a khoản 1, Điều 24 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công tác chứng thực thì việc Ủy ban nhân dân xã B chứng thực giấy ủy quyền của các ông (bà) Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Tấn T4 là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 701/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là bản án sơ thẩm) đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900/CN ngày 20/8/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B đối với diện tích 14.806,7m^2 thuộc thửa đất số 103, 108, tờ bản đồ số 15, giữa ông Trần Minh H với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T phần đất tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209621, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

1.2. Ông Trần Minh H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục cập nhật biến động sang tên cho mình theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900/CN ngày 20/8/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B giữa ông Trần Minh H với ông Nguyễn Văn Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T yêu cầu bà Trần Thị L trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X209621, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ và yêu cầu độc lập của các bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 706/CN ngày 19/7/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B giữa ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Tuyết N.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 706/CN ngày 19/7/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B giữa ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Tuyết N.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L về việc yêu cầu công nhận cho bà được sử dụng phần đất 14.806,7m^2 thuộc thửa đất số 103, 108, tờ bản đồ số 15 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp ông Trần Minh H và bà Trần Thị L có tranh chấp với nhau về việc góp vốn để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên thì được quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 26.980.000 đồng (hai mươi sáu triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) ông Trần Minh H đã nộp tạm ứng nộp đủ. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trần Minh H số tiền trên.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 18/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Minh H và bà Trần Thị L, bà L có quyền sử dụng thửa đất số 103, 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.806,7m^2 đất tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 14/7/2003.

Ngày 13/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông

Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết toàn bộ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà, tuyên bà L có quyền sử dụng Thửa đất 103, 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.806,7m^2 đất tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/7/2003 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M do ông Nguyễn Thái H2 đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Minh H do ông Lưu Đức H1 đại diện theo ủy quyền không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bà L có quyền sử dụng Thửa đất 103, 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 14.806,7m^2 đất tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ do ông Nguyễn Thái H2 đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Huỳnh Phi H4 trình bày: Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa đầy đủ, nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 900 nhưng không được xem xét đầy đủ. Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cùng năm 2004, ông Đ đại diện cho hộ gia đình ký hai hợp đồng chuyển nhượng số 706 và 900, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập đầy đủ bà Lê Thị Diễm T5, bà Nguyễn Thị Hoàng Y, cha mẹ của bà Nguyễn Thị B, bà Lê Minh V, ông Lê Tấn P1, bà Nguyễn Thị Huyền T6, ông Lê Minh T7, bà Nguyễn Thị L1, bà Phạm Thị Hồng P2, Ủy ban nhân dân huyện B tham gia tố tụng để làm rõ

các nội dung các hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguồn gốc Thửa đất 103, 108 do ông Nguyễn Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị B cùng những thành viên trong gia đình ông Đ có công sức khai hoang, quản lý sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số 1549 ngày 14/7/2003 cho hộ gia đình ông Đ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp. Trên thực tế, từ khi khai hoang đến tháng 11/2023, ông Đ vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng và nhận bồi thường diện tích đất bị thu hồi tại Thửa đất 103, 108; việc bà L, ông H4 cho rằng ông, bà trực tiếp, quản lý sử dụng các thửa đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay là không phù hợp các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật về thủ tục giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của đương sự, đo đạc hiện trạng, thẩm định giá trị tài sản tranh chấp, chi phí tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người trong hộ gia đình ông Đ. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng 900 giữa ông Đ và ông H4 vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, thẩm quyền và địa điểm thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không đúng nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 139 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 126 Luật Đất đai 2003; Điều 10 Nghị định số 10/1999 và mẫu hợp đồng theo Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC; các Điều 1, 2, 3 và Điều 4 Nghị định 75/2000 nên vô hiệu. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng 900, ông Đ không phải là chủ thể đại diện tham gia giao dịch vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Đ nhưng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn M cùng xác định không ủy quyền cho ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, 108 nên hợp đồng này vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của các đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Đ, bà P3, bà H5, bà O, ông T đã đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của các ông, bà nêu trên tại Giấy ủy quyền về việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2004 cho ông Đ, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại không thực hiện đúng quy trình các yêu cầu giám định của đương sự; không yêu cầu bà L không cung cấp bản chính các giấy ủy quyền nêu trên cho Tòa án để thực hiện giám định lại. Mặc dù bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có khiếu nại về việc Thẩm phán được phân công giải

quyết vụ án thực hiện thủ tục trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại Giấy ủy quyền ngày 20/8/2004 của bà P3, bà H5, bà O, ông T; Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ để giải quyết triệt để vụ án nhưng không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là trái quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị L; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 là Luật sư Trần Phi H6 thống nhất những lời trình bày của Luật sư Huỳnh Phi H4 và trình bày bổ sung: Tại bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp, buộc bị đơn giao quyền sử dụng đất được nêu tại hợp đồng chuyển nhượng số 900 là chưa phù hợp. Ông Nguyễn Văn T không ký hợp đồng chuyển nhượng 706 với bà N nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng này có liên quan đến ông T là không phù hợp. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá phần quyền sử dụng đất tại Thửa đất 103, 108 của ông T1, ông M nên không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cung cấp tài liệu thực hiện giám định chữ ký liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng 900 không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn và các con của ông Đ. Việc giám định sai đối tượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí giám định 5.000.000 đồng bị đơn đã tạm nộp là trái quy định của pháp luật. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng 900 giữa ông H4 và ông Đ vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T và ông T1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử

cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình số 160021707 thì thời điểm năm 2003, ông Đ là chủ hộ, có các thành viên trong gia đình gồm: bốn người con đã thành niên (các ông, bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị P3, Nguyễn Thị Kim H5, Nguyễn Thị Kim O); hai người con chưa thành niên (Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T1) và các cháu chưa thành niên Lê Minh H8 (sinh năm 1997), Nguyễn Thị Mộng C (sinh năm 1999). Đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì hai người cháu của ông Đ là ông H8 và bà C cũng đã thành niên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai về nội dung tranh chấp và đưa vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền và nghĩa vụ của ông H8, bà C khi giải quyết. Cả nguyên đơn, bà L và bị đơn đều xác định có thuê người canh tác, quản lý thửa đất 103, 108, có hoa màu đang canh tác trên đất, chính Ủy ban nhân dân xã B cũng xác nhận các cá nhân này đang thuê đất của ông Đ và bà L (trồng sen, nuôi cá); cũng chính ông Đ và bà L thừa nhận có sự tranh chấp trong thời gian bà L quản lý thửa đất, nên ông Đ và người canh tác có phá hỏng phần hoa màu mà bà L thuê người trồng, dẫn đến năm 2023 bị Ủy ban nhân dân xã B lập biên bản; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị L1, bà Phan Thị Hồng P, ông Lưu Đức H1 vào tham gia tố tụng là không đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án, ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ, chứng minh chưa thực hiện đầy đủ. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng 900 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực mà không xem xét tính hiệu lực và hợp lệ của các hợp đồng chuyển nhượng 706 và 900 là không có cơ sở, chưa đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy, Tòa cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng, còn nhiều nội dung chưa làm rõ đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị L, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; ông Phạm Thái H7 và Ủy ban nhân dân xã B, huyện B có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M.

[2.1]. Nguồn gốc quyền sử sụng đất tại Thửa đất 103 có diện tích 7551m^2 và Thửa đất 108 có diện tích 7332m^2, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có mục đích sử dụng L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1549 QSDĐ/ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đ.

[2.2]. Theo nguyên đơn ông Trần Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Năm 2004, bà L và ông H có nhận chuyển nhượng Thửa đất 103, 108 tờ bản đồ số 15, diện tích 14.883m^2 của ông Nguyễn Văn Đ tọa lạc B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 209621, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 1549 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ. Do điều kiện bà ở xa nên bà để cho ông H tên trên hợp đồng chuyển nhượng 900 và thanh toán tiền với ông Đ. Nay ông H đã giao lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên trọn vẹn…và toàn quyền quản lý, sử dụng…

[2.3]. Bị đơn ông Đ và các con ông xác định không ký các giấy ủy quyền ngày 20/8/2004 cho ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H. Đồng thời, ông Đ xác định không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng 900 nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này. Trong quá trình giải quyết vụ án, cả ông Đ, bà L và ông H đều xác định mình là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp.

[2.4]. Tại cấp xét xử phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của các Giấy ủy quyền của bà P3, bà H5, bà O và ông T ngày 20/8/2004, được ủy ban nhân dân xã B xác nhận cùng ngày 23/8/2004 để chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất 103, 108 cho ông H do Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đúng yêu cầu giám định của đương sự. Bà L xác định đang giữ bản chính các giấy ủy quyền trên nhưng không đồng ý cung cấp cho cơ quan thực hiện việc giám định. Hội đồng xét xử xét thấy có mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Đ trong việc xác nhận có ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng 900 với ông H. Do đó, việc giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T tại các Giấy ủy quyền cùng ngày 20/8/2004, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B chứng thực cùng ngày 23/8/2004 là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Đây được xem là chứng cứ quan trọng của vụ án. Bà L xác định đang giữ bản chính các giấy ủy quyền này nhưng không đồng ý cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền thực hiện giám định theo yêu cầu của bị đơn, bà P3, bà H5, bà O, ông T, chỉ cung cấp cho Hội đồng xét xử đối chiếu bản chính. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập chữ ký, chữ viết của bà P3, bà H5, bà O, ông T được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B khi thực hiện chứng thực các giấy ủy quyền nêu trên. Trường hợp Ủy ban nhân dân xã B, huyện B không còn lưu trữ các mẫu chữ ký đã xác nhận cùng thời điểm tháng 7 và tháng 8/2004 của bà P3, bà H5, bà O, ông T và bản chính hợp đồng chuyển nhượng 900 giữa ông H với ông Đ, cần phải có văn bản nêu rõ lý do. Do thời hạn giải quyết vụ án theo thủ tục phúc

thẩm đã hết, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập bổ sung các chứng cứ này nên giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Theo Đơn xin xác nhận tình trạng tranh chấp ngày 01/8/2008 của ông Trần Minh H, ngày 02/8/2018, Ủy ban nhân dân xã B, huyện B đã xác nhận "hiện tại thửa đất 103, 108 tờ bản đồ số 15 không có tranh chấp".

[2.6]. Tại biên bản làm việc ngày 10/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện B có nội dung: Ông Đ cho bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976 thuê thửa đất 103, cho bà Phan Thị Hồng P thuê thửa 108 từ năm 2005 đến nay. Từ tháng 02/2023, bà P và bà L1 không còn trực tiếp sử dụng. Tuy nhiên, biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 22/4/2021 thể hiện không có công trình trên đất; đang cho ông Nguyễn Văn T8 thuê.

[2.7]. Ngày 30/01/2024, Ủy ban nhân dân xã B, huyện B có văn bản số 281/UBND cung cấp thông tin nhà, đất như sau: "Thửa đất số 103, 108, tờ bản đồ số 15 (BĐĐC), mục đích sử dụng đất: L, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 549 QSDĐ/ ngày 14 tháng 07 năm 2003, cho Hộ Nguyễn Văn Đ. Ngày 05 tháng 01 năm 2023, bà Trần Thị L sinh năm 1965, thuê ông Phạm Thái H7 tiếp tục sử dụng đất cho đến nay."

[2.8]. Tại phiên toà phúc thẩm, bà L xác định từ năm 2024 đến nay bà L và ông H trực tiếp quản lý, sử dụng Thửa đất 103, 108 đã chuyển nhượng của ông Đ. Trong quá trình sử dụng, bà L có dựng công trình tạm trên thửa đất tranh chấp, không xin phép chính quyền địa phương; ký hợp đồng cung cấp điện với Công ty Đ2 nhưng không cần thiết phải cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này; đồng thời bà có cho thuê người khác canh tác, chăm sóc, trồng cây trên các thửa đất tranh chấp. Bị đơn cũng cung cấp các chứng cứ chứng minh cho người khác thuê các thửa đất tranh chấp. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm cần triệu tập ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị L1, bà Phan Thị Hồng P và những người từng quản lý, sử dụng, canh tác tại các Thửa đất 103, 108 tham gia tố tụng; thực hiện đối chất giữa những người này với các đương sự để làm rõ thời gian quản lý, sử dụng, thực hiện nghĩa vụ thuế (nếu có) liên quan đến các thửa đất trên; đồng thời yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất (cung cấp các chứng cứ kèm theo) tại các Thửa đất 103, 108, tờ bản đồ số 15 (BĐĐC) đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Đ1, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1549 QSDĐ/ ngày 14/7/2003 từ năm 1976 đến ngày 05/01/2023.

[2.9]. Căn cứ các Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Văn T ngày 20/8/2004, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B xác nhận cùng ngày 23/8/2004 và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án làm cơ sở xem xét toàn diện, khách quan, đúng quy định của pháp luật để xác định hợp đồng chuyển nhượng 900 giữa ông H với ông Đ1 có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho các đương sự có quyền, lợi ích liên quan về việc giải quyết hậu quả pháp lý nếu yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, làm cơ sở giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

[2.10]. Như nhận định tại phần trên của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót về tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Nguyễn Thị Kim P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Thị L; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ1, bà P3, bà H5, bà O, ông T, ông T1, ông M, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L; chấp nhận toàn bộ kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P3, bà Nguyễn Thị Kim H5, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn

Văn T1, ông Nguyễn Văn M. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 701/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Ông Nguyễn Văn T1 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042853 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042854 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim H5 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042855 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim O được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042856 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Văn M được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042857 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim P3 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0042858 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Trần Thị L được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Toà án số 0042891 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. 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, 7a, 7b và Điều 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN	**THẨM PHÁN**	**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Tiến Dũng	**Nguyễn Thị Thoa**	**Phạm Thị Thanh Trúc**