

**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: 632/2025/DS-PT.

Ngày: 09-6-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng ủy quyền; hủy văn bản vi bằng*”.

**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:* Ông Bùi Hữu Nhân

- *Các Thẩm phán:* Ông Phan Nguyên Nguyên
Ông Huỳnh Ngọc Quyên

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Dũng - 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 Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2025, 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: 173/2025/TLPT-DS ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng ủy quyền; hủy văn bản vi bằng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 807/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận MH bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1026/2025/QĐXXPT-DS ngày 05/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 3485/2025/QĐ-HPT ngày 25/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 6158/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 7172/2025/QĐ-PT ngày 26/5/2025 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Lê Quang T1, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Số 58/19A1 khu phố C, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

***Bị đơn:** Bà Lê Ngọc M, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Số 119/118/10 NTT, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT

Địa chỉ: Số 265A NAT, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn R; địa chỉ: Số 39/4B Khu phố B, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1953; ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1974; ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1976; ông Đỗ Văn N, sinh năm 1978; ông Đỗ Văn L, sinh năm 1981 và ông Đỗ Văn I, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 43/4 khu phố B, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Trần Văn T4, bà M Anh Đ và ông Bùi Bảo T5. Ông T4, ông T5 có mặt, bà Đ vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Dương Thị Diệu T - Công ty Luật TNHH MV; địa chỉ: Số 200/1F NHT, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Bá S, sinh năm: 1940;

Địa chỉ: Số 255 TC, phường TTN, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm: 1954. Có mặt.

4. Ông Lê Mậu H và bà Nguyễn Thị Hương L1.

Địa chỉ: Số 119/15 NVL, Phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.
Vắng mặt.

5. Bà Đoàn Thị N, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Số 91L đường HT10, Tổ 32A, Khu phố B, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 58/19A1 Tổ 13, Khu phố 9, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

7. Công ty cổ phần dịch vụ Thương Mại Du lịch xây dựng TT.

Địa chỉ trụ sở: Số 58/102 Đường TCH21, Khu phố B, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang T, sinh năm 1954. Có mặt.

8. Công ty TNHH TL.

Địa chỉ trụ sở: Số 136Bis/3, LCT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Ngọc M, sinh năm: 1961. Có mặt.

9. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 255 TC, phường TTN, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Trịnh Thị T2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 16 đường HT111, Tổ 33, Khu phố B, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Lê Ngọc M là bị đơn và bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Ngày 05/12/2017, Tòa án nhân dân Quận MH đã thụ lý hồ sơ vụ án dân sự số: 704/2017/TLST- DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Lê Ngọc M và bị đơn Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT.

Ngày 09/01/2019, Tòa án nhân dân Quận MH, đã thụ lý hồ sơ vụ án dân sự số: 81/2019/TLST- DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Kim P và bị đơn Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT.

Ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân Quận MH đã ban hành Quyết định nhập hồ sơ vụ án số: 1099/2019/QĐ-NVA nhập hai hồ sơ vụ án nêu trên thành một vụ án dân sự thụ lý số: 704/2017/TLST- DS ngày 05/12/2017.

Ngày 05/12/2023, bà Nguyễn Kim P có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp Hiệp Thành; đến ngày 07/12/2023 bà Lê Ngọc M có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT nên Tòa án nhân dân Quận MH đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện số 04/2023/QĐST- DS ngày 07/12/2023; đồng thời thay đổi địa vị tố tụng nguyên đơn bà Lê Ngọc M trở thành bị đơn, bị đơn Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT trở thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T1 trở thành nguyên đơn, do ông T1 có đơn yêu cầu độc lập ngày 19/9/2023.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 19/9/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Quang T1 trình bày:

Do sự giới thiệu của bà Trịnh Thị T1 nên ngày 13/01/2016 ông và bà Lê Ngọc M có lập biên bản thỏa thuận sang nhượng đất với diện tích 3.818,5m². Ông đã giao số tiền 3.850.000.000đồng cho bà M và ngày 15/5/2016 bà M có lập biên bản bàn giao phần đất trên cho ông, nhưng cho đến nay bà M chưa thực hiện việc giao đất thực tế.

Do vậy, nay ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất giữa ông và bà Lê Ngọc M vào ngày 13/01/2016 với diện tích 3.818,8m² thửa đất số 421 (nay là thửa 62,63) tờ bản đồ 39-44 Bộ địa chính phường HT, Quận MH. Tuy nhiên, phần đất này có 02 phần, một phần hiện nay có nhiều hộ dân đang sinh sống và 01 phần đất trống có diện tích 2.351,3m² theo

Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH ngày 10/10/2019.

Ông T1 chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất trống có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH theo biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016 giữa ông và bà Lê Ngọc M và buộc bà Lê Ngọc M phải giao trả cho ông phần đất 2.351,3m² này.

Đối với phần đất còn lại có nhiều hộ dân đang sinh sống, ông T1 sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Bị đơn bà Lê Ngọc M tại đơn khởi kiện ngày 22/6/2017 trình bày:

Phần đất có diện tích 6000m² tọa lạc tại phường HT, Quận MH có nguồn gốc của ông Đỗ Văn N2 khai hoang từ năm 1958 và sử dụng ổn định. Đến năm 1983, ông N2 góp đất bằng miệng vào Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT để sản xuất. Sau 03 năm làm ăn không hiệu quả, Hợp tác xã đã trả lại đất cho người dân vào năm 1998, nhưng không có giấy tờ bàn giao. Sau đó, gia đình ông N2 tiếp tục canh tác trên phần đất nêu trên, khi ông N2 chết thì phần đất này để lại cho con là ông Đỗ Văn B canh tác. Đến năm 2001 ông B chết, thì để lại phần đất cho vợ là bà Nguyễn Kim P sản xuất, canh tác trên phần đất nêu trên.

Trước đây, bà P có mượn của bà 02 lần tiền. Lần thứ nhất vào năm 2000, mượn 37 lượng 08 chỉ vàng SJC; đến tháng 02/2001 mượn tiếp 39 lượng 06 chỉ vàng SJC. Sau đó, bà P không có khả năng trả nợ nên bà M và bà P có thỏa thuận bà P bán cho bà M phần đất tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH thuộc thửa 421, tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) với diện tích 3.815,5m² để trừ số nợ trên (khi làm giấy sang nhượng đất hai bên thỏa thuận ghi giá tiền là 64.000.000đ). Sau đó, bà M tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa thì Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT có đơn ngăn chặn vì cho rằng đó là đất của Hợp tác xã nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận MH công nhận phần đất có diện tích 3.815,5m² mà bà đã nhận của bà P là thuộc quyền sử dụng của bà.

Tại Tòa án, Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.351,3m², tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH, Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phụng, do Hợp tác xã không quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Do Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT không tranh chấp phần đất nêu trên nên bà M yêu cầu bà P thực hiện hợp đồng mua bán phần

đất có diện tích 3.815,5m² trước đây.

Phần đất này có 02 phần, một phần hiện nay có nhiều hộ dân đang sinh sống và 01 phần là đất trống có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH nên bà M yêu cầu bà P giao lại cho bà phần đất trống có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH ngày 10/10/2019. Đối với phần đất còn lại có nhiều hộ dân đang sinh sống, bà M sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác, không tranh chấp trong vụ kiện này.

Ngày 07/12/2023, bà M có Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T1: Bà không công nhận việc mua bán giữa bà và ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/01/2016 và giấy giao đất ngày 15/5/2016 giữa bà và ông T1, vì bà không có mua bán chuyển nhượng đất với ông T1 .

Đối với số tiền 3.850.000.000đồng ghi trong hợp đồng của ông T1 mà bà đã nhận là do ông T1 ngụy tạo, gian dối tự viết thêm vào. Bà sẽ đưa ra bằng chứng và yêu cầu giám định, nếu chứng minh ông T1 gian dối thì bà sẽ yêu cầu khởi tố vụ án hình sự.

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trống có diện tích 2.351,3m theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH thuộc quyền sở hữu của bà để bà tiến hành làm thủ tục hợp thức hoá phần đất này .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P do người đại diện uỷ quyền là ông Cáp Chiến T trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/12/2018, bà P có khởi kiện Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT như sau:

Căn nhà và đất của bà P tọa lạc tại địa chỉ 3/4 Khu phố 4, phường HT, Quận MH diện tích 3.381,4m² thuộc thửa đất số 65, 66, 67, 140 tờ bản đồ số 39; thửa đất số 62, 63 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2004 - 2005 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 09032/TNMT ngày 16/6/2015 mà các bên tranh chấp có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn K (ông nội chồng bà P) lập chứng chỉ thừa kế cho ông Đỗ Văn N2 ngày 28/7/1961, được Tổng công ty Ngân khố cấp ngày 31/7/1961 và ông Nguyễn Văn L (ông ngoại chồng bà P) chứng chỉ thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ2 (mẹ chồng bà P) lập ngày 02/12/1972 được cấp ngày 09/10/1973.

Sau khi ông Đỗ Văn K và ông Nguyễn Văn L chết, bố mẹ chồng bà P là ông Đỗ Văn N2 và bà Nguyễn Thị Đ2 tiếp tục quản lý và sử dụng. Ông N2 chết năm 1978, bà Đ2 chết năm 1976. Ông N2, bà Đ2 có một người con chung thừa kế duy nhất là ông Đỗ Văn B. Ngày 12/6/1982, ông B đã lập giấy di chúc để lại toàn bộ nhà đất cho vợ là bà Nguyễn Kim P được toàn quyền làm giấy tờ, mua bán,

sang nhượng, chuyển đổi, cho tặng.

Trong quá trình sử dụng ông B và bà P có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 theo quy định và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với phần đất nêu trên.

Năm 2001 ông B chết, bà P là người thừa kế duy nhất của ông B tiếp tục quản lý và sử dụng. Năm 2017, bà có nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị Hợp tác xã có đơn ngăn chặn, tranh chấp đất với gia đình bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 2.612,2m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2004 - 2005 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 09032/TNMT ngày 16/6/2015 thuộc quyền sử dụng của bà P.

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 06/12/2019 của Tòa án, bà P có xác nhận năm 2001 có vay mượn bà M một số tiền vàng và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.351,3m², tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐDBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim P theo quy định pháp luật. Đối với số tiền, vàng trước đây không có liên quan, nếu bà M có yêu cầu đòi và chứng minh có sự thật vay mượn giữa hai bên thì bà P đồng ý trả lại cho bà M trong một vụ kiện khác.

Tại Biên bản đối chất ngày 07/01/2020 của Tòa án thì bà P có xác nhận vào năm 2008, bà có ký giấy bán cho bà M diện tích đất 3.818,5m² với giá tiền 64.000.000đ cho bà M. Bà P xác định đã bán đất cho bà M rồi thì nay bà không tranh chấp.

Sau này ông Lê Quang T1 bàn giao lại số đất trên cho bà để bà làm giấy tờ. Ngày 01/6/2016, bà có lập vi bằng bán cho ông Lê Quang T1 và ông Phạm Bá S diện tích đất 3.818,5m² nêu trên với giá tiền 150.000.000đ nhưng thật sự bà không nhận tiền của ông T1. Sau đó, ông T1 có cho bà 1.000.000đ. Việc bà ký vi bằng là theo yêu cầu của ông T1.

Nay bà xác định là đã bán đất cho bà M dứt điểm, giữa bà và bà M không còn gì liên quan. Bà xác định không tranh chấp với bà M, bà làm đơn kiện Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT là để lấy đất giao cho ông Lê Quang T1 theo yêu cầu của ông T1.

Đến ngày 05/12/2023, bà P có Đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT.

Ngày 19/01/2024, Tòa án nhận được Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I (Đại diện uỷ quyền là ông Trần Văn T4 và bà Mai Anh Đ1) với nội dung:

Bà Nguyễn Kim P có chồng là ông Đỗ Văn B, sinh năm 1942, chết ngày 03/12/2001. Ông B và bà P sinh được 06 người con là: Đỗ Kim H, sinh năm 1971

(đã chết); Đỗ Văn T2, sinh năm 1974; Đỗ Văn T3, sinh năm 1976; Đỗ Văn N1, sinh năm 1978; Đỗ Văn L, sinh năm 1981; Đỗ Văn I, sinh năm 1983. Bà P và ông B là chủ của thửa đất 421 (nay là thửa 62, 63), tờ bản đồ số 39, 44 Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005), diện tích 3.818,5 m² tọa lạc tại địa chỉ: phường HT, Quận MH.

Vị trí của Thửa đất: Phía Đông: Giáp đất của ông M và đất của ông T (hướng ra đường HT11); Phía Tây: Giáp đất thổ cư của các hộ lân cận;

- Phía Nam: Giáp đất thổ cư của các hộ lân cận; Phía Bắc: Giáp Trường Trung cấp Kinh tế - Kỹ Thuật Quận MH;

Nguồn gốc của thửa đất là do cụ Đỗ Văn K (ông nội của ông B) để thừa kế lại cho cụ Đỗ Văn N1 và cụ Nguyễn Thị Đ2 (cha, mẹ ruột của ông B). Sau khi cụ N1 và cụ Đ2 chết thì để lại thừa kế cho vợ chồng ông B và bà P từ trước năm 1975.

Sau khi ông B chết vào năm 2001, không để lại di chúc, thì thửa đất 421 (thửa 62,63) trở thành di sản thừa kế do ông B để lại cho bà P và các con nên bà P và các con là: Đỗ Văn T2, Đỗ Văn T3, Đỗ Văn N1, Đỗ Văn L và Đỗ Văn I là chủ của thửa đất trên. Đối với hai Bản di chúc ngày 18/3/1976 và di chúc ngày 12/6/1982 là do ông T1 tự cung cấp cho Tòa án, gia đình bà P không biết và không thừa nhận hai bản di chúc này. Vào khoảng năm 2006, bà P có nhu cầu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đã nhờ bà Lê Ngọc M do người quen biết giới thiệu làm giúp.

Thời gian này bà P hay đi chùa, thường xuyên vắng nhà nên bà M có đưa bà P một sấp giấy trắng yêu cầu bà P ký trước, để khi cần thì viết thêm nội dung rồi nộp cho cơ quan có thẩm quyền, bà P tin tưởng nên đã ký. Ngoài ra, bà P không ký bất kỳ giấy mua bán đất nào để bán đất cho bà M.

Đến năm 2014, bà M có đưa bà P ra Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh để ký “*Hợp đồng uỷ quyền*” công chứng số 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD để bà M tiếp tục đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P.

Ngày 01/6/2016, bà M và những người liên quan gồm ông Phạm Bá S và ông Lê Quang T1 yêu cầu bà P ra Văn phòng Thừa phát lại quận BT lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất*”, với nội dung bà P đồng ý chuyển nhượng cho ông S và ông T1 mảnh đất tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố B, phường HT, Quận MH với giá bán 150.000.000 đồng. Các bên đã lập vi bằng số: 754/2016/VB-TPL, ngày 01/6/2016. Sau khi ký hợp đồng, ông S và ông T1 chỉ cho bà P 1.000.000 đồng, ngoài ra bà P không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông S và ông T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất được các bên ký mà không có xác nhận của chính quyền địa phương, không công chứng, chứng thực. Đây là giao dịch do bà M, ông T1, ông S tự dựng lên.

Toàn bộ các giao dịch nêu trên bà P đều tự ý thực hiện và không bàn bạc với các con của bà là ông T2, ông T3, ông N1, ông L và ông I, nên các con của bà đều không hay biết về các giao dịch này.

Sau khi yêu cầu bà P ký xong giấy tờ, bà M và những người liên quan đã phân nền phần Phía Nam của thửa đất (giáp đất của ông Trường) thành nhiều nền nhỏ và bán giấy tay cho nhiều người, những người mua đất của bà M đã xây cất nhà trên đất để ở, gia đình bà nhiều lần phản đối nhưng không được.

Hiện nay thửa đất 421 (thửa 62, 63) được chia thành 2 phần theo chiều dọc của thửa đất như sau:

- Phần Phía Nam của thửa đất (tiếp giáp với đất của ông T), do các hộ mua đất của bà M quản lý;

- Phần Phía Bắc của thửa đất (tiếp giáp với đất Trường dạy nghề Quận MH), có diện tích khoảng 2.351,3m² (số liệu lấy theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận MH), do gia đình bà quản lý, sử dụng. Ngoài ra, các bên còn tự ý sử dụng đất của gia đình bà làm lối đi (lối đi ở giữa 2 phần đất, có chiều rộng khoảng 4 mét).

Do toàn bộ thửa đất 62, 63 tờ bản đồ số 39, 44 Bộ địa chính phường HT, Quận MH (*theo tài liệu 2005*), diện tích 3.818,5 m² có nguồn gốc do ông, bà để lại; đồng thời là di sản thừa kế do ông Đỗ Văn B để lại cho bà P và các con là ông T2, ông T3, ông N1, ông L và ông I. Cho đến thời điểm hiện tại, bà P và các con chưa thực hiện bất cứ thủ tục nào để phân chia di sản thừa kế. Bà M, ông S, ông T1 đã lợi dụng bà P trong lúc chồng chết, khó khăn, lại tuổi cao, ít hiểu biết pháp luật, nên đã yêu cầu bà P ký giấy tờ mua bán đất và nhiều giấy tờ khác.

Thực tế quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay là do bà P và các con trực tiếp quản lý và sử dụng. Hiện trên đất có căn nhà cấp 4 được xây cất từ hơn 20 năm về trước, bà P và các con vẫn đang sinh sống trong căn nhà này. Việc bà M, ông S, ông T1 tự ý bán một phần thửa đất cho các hộ dân và tranh chấp toàn bộ thửa đất là không có căn cứ, không đúng pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của bà P và các con là ông T2, ông T3, ông N1, ông L và ông I.

Nay bà Nguyễn Kim P và các con yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên bố “Giấy nhượng đất” lập ngày 19/3/2002 giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M là vô hiệu;

- Tuyên hủy “Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/10/2014, tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M.

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất” ngày 01/6/2016, giữa bà Nguyễn Kim P với ông Phạm Bá S và ông Lê Quang T1 là vô hiệu;

- Tuyên hủy Vi bằng số 574/2016/VB-TPL, ngày 01/06/2016 lập tại Văn phòng thừa phát lại Quận BT;

- Công nhận phần diện tích đất khoảng 2.351,3m² (tạm tính theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận MH) từ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH, thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT (Đại diện pháp luật ông Nguyễn Văn R) trình bày:

Việc mua bán phần đất tranh chấp giữa ông Lê Quang T1 và bà Lê Ngọc M thì Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT không biết, nên Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bá Sinh trình bày:

Ông và ông T1 là người chung góp vốn mua đất của bà M với tỷ lệ mỗi người góp ½ tiền. Vì không có thời gian nên ông giao toàn quyền cho ông T1 thực hiện việc mua bán đất với bà M.

Ngày 01/6/2016, bà P có lập vi bằng bán cho ông và ông Lê Quang T1 diện tích đất 3.818,5m² với giá tiền 150.000.000đ để chứng minh rằng ông và ông T1 đã mua lại phần đất này, nhưng thật sự bà P không có nhận tiền của ông và ông T1. Sau đó, ông và ông T1 có cho bà P 1.000.000đ. Việc bà P ký vi bằng là theo yêu cầu của ông và ông T1 để thuận lợi cho việc làm giấy tờ đất. Hiện nay ông đã nhận lại số tiền góp vốn mua đất do ông T1 giao trả lại nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Mậu H trình bày:

Ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Lan H có mua của bà Lê Ngọc M phần đất có diện tích 2.500m² bằng giấy tay. Sau đó vợ chồng ông có đi làm giấy tờ thì được Ủy ban nhân dân Quận MH cho biết đất này đang có tranh chấp với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT.

Mặc dù biết rằng đất mua bằng giấy tay khó làm giấy tờ, nhưng vợ chồng ông vẫn mua, sau này Nhà nước có thu hồi thì vợ chồng ông sẽ được đền bù. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M về việc đòi lại phần đất có diện tích đất 3.818,5m², trong đó có diện tích 2.500m² mà bà M đã bán cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:

Ngày 01/9/2018, bà có mua của bà Nguyễn Kim P bằng giấy tay một phần đất có diện tích chiều ngang là 4,5m (thực tế là 4,2m), chiều dài là 12m, tổng cộng là 54m², nằm trực tiếp tại thửa 421, tờ bản đồ số 39, 44, tọa lạc tại phường HT, Quận MH với giá 250.000.000đ. Vào tháng 11/2023, bà có quay tole trên phần

đất đã mua và sinh sống một mình tại đây. Đối với vụ kiện của bà Lê Ngọc M, bà Nguyễn Kim P, ông Lê Quang T1 và Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT thì bà không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì. Nếu sau này có yêu cầu, thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Do vậy, bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Quang T, việc ông T1 mua bán đất với bà Lê Ngọc M bà không có liên quan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Bá S, bà không liên quan đến việc mua bán đất giữa bà M và ông T1, ông S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần dịch vụ Thương mại Du lịch xây dựng TT (Đại diện theo pháp luật ông Lê Quang T1) trình bày:

Vào thời điểm năm 2016 khi ông lập biên bản thỏa thuận sang nhượng đất với bà Lê Ngọc M thì ông là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật cho công ty. Vì để tạo sự tin tưởng cho bà Lê Ngọc M nên trong thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016, ông đã lấy dấu công ty đóng vào, thực chất đây là giao dịch giữa cá nhân ông và bà Lê Ngọc M hoàn toàn không liên quan đến Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Du lịch Xây dựng TT cũng như không liên quan đến Công ty TL của bà Lê Ngọc M. Toàn bộ số tiền mua đất là của cá nhân ông T1 bỏ ra để thanh toán cho bà Lê Ngọc M chứ không phải tiền của Công ty.

Sau khi ký Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất với bà Lê Ngọc M đến khoảng cuối năm 2016 do làm ăn không hiệu quả nên Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Du lịch Xây dựng TT cũng đã giải thể không còn hoạt động.

Nay ông yêu cầu Tòa án không đưa Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Du lịch Xây dựng TT vào tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì thực chất giao dịch giữa ông và bà Lê Ngọc M không liên quan đến Công ty.

Đây là việc mua bán chuyển nhượng đất giữa cá nhân ông T1 và cá nhân bà Lê Ngọc M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH TL (Đại diện theo pháp luật bà Lê Ngọc M) trình bày:

Vào thời điểm vào năm 2016 bà M là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TL. Khi ký biên bản thỏa thuận sang nhượng đất, bà M ký với tư cách cá nhân nên không có đóng dấu công ty. Phần đất có diện tích 3.818,5m² tại phường HT, Quận MH là tài sản riêng của cá nhân của bà M, hoàn toàn không liên quan đến công ty nên trong biên bản thỏa thuận sang nhượng đất bà không đóng dấu công ty.

Công ty TNHH TL đã giải thể từ lâu, không còn hoạt động nữa. Do vậy, bà M đề nghị Tòa án nhân dân Quận MH không đưa Công ty TNHH TL tham gia vào vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người làm chứng bà Trịnh Thị T1 trình bày:

Bà quen biết bà Lê Ngọc M và ông Lê Quang T1 qua việc bà M nhờ bà kiểm người mua giúp thửa đất có diện tích 3.818,5m² tại phường HT, Quận MH. Sau đó, bà giới thiệu ông T1 mua phần đất nêu trên của bà M, hai bên tự thỏa thuận mua bán với nhau, những lần đặt cọc và giao tiền mua bán bà đều có mặt chứng kiến, ông T1 có giao tiền cho bà M nhiều lần, tổng cộng ông T1 đã đưa cho bà M số tiền là 3.850.000.000đ, bà làm chứng điều đó là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai bà T1 chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 807/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận MH đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T1:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2016 được ký kết giữa ông Lê Quang T1 và bà Lê Ngọc M đối với phần đất có diện tích 2351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH.

Tạm giao quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 2351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH cho ông Lê Quang T.

Bà Lê Ngọc M và những người liên quan là bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I và bà Đoàn Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Quang T1 phần đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Quang T1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH theo quy định của Nhà nước.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I về việc Tuyên bố “Giấy nhượng đất” lập ngày 19/03/2002 giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M là vô hiệu;

Không công nhận phần diện tích đất khoảng 2351,3m² (tạm tính theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận MH) từ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I;

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim P; ông Đỗ Văn T2; ông Đỗ Văn T3; ông Đỗ Văn N1; ông Đỗ Văn L; ông Đỗ Văn I về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất” ngày 01/6/2016, giữa bà Nguyễn Kim P với ông Phạm Bá S và ông Lê Quang T1 là vô hiệu; Tuyên hủy Vi bằng số 574/2016/VB-TPL, ngày 01/06/2016 lập tại Văn phòng thừa phát lại Quận BT; tuyên hủy “Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/10/2014, tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01/10/2024, bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu tuyên bố “Giấy nhượng đất” lập ngày 19/3/2002 giữa bà Nguyễn Thị Kim P và bà Lê Ngọc M vô hiệu; công nhận phần diện tích đất 2.375,5m², thuộc một phần thửa 421, từ bản đồ số 39,44 Bộ địa chính phường HT, Quận MH thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I.

Ngày 05/10/2024, bà Lê Ngọc M kháng cáo xin giám định lại chữ ký của ông Lê Quang T1 có dấu hiệu giả mạo để lừa đảo chiếm đoạt tài sản;

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn ông Lê Quang T1 không chấp nhận kháng cáo.

Luật sư Dương Thị Diệu T đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 807/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận MH do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm thủ tục tố tụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng dân sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc M; chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 807/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận

MH do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, không đưa những người nhận chuyển nhượng đất của bà P vào tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự và việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ và trong thời hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Mậu H và bà Nguyễn Thị Hương L, bà Đoàn Thị N vắng mặt; bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị T2 và người làm chứng bà Trịnh Thị T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo và yêu cầu của các đương sự:

[2.1] *Về yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quang T1:*

Diện tích đất mà các bên tranh chấp thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 - 44 theo tài liệu năm 2004 - 2005 có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn K (ông nội chồng bà P) lập chứng chỉ thừa kế cho ông Đỗ Văn N2 ngày 28/7/1961, được Tổng công ty Ngân khố cấp ngày 31/7/1961 và ông Nguyễn Văn L (ông ngoại chồng bà P) chứng chỉ thừa kế cho bà Nguyễn Thị Đ2 (mẹ chồng bà P) lập ngày 02/12/1972 được cấp ngày 09/10/1973.

Sau khi ông Đỗ Văn K và ông Nguyễn Văn L chết, bố mẹ chồng bà P là ông Đỗ Văn N2 và bà Nguyễn Thị Đ2 tiếp tục quản lý và sử dụng. Ông Đỗ Văn N2 chết năm 1978, bà Nguyễn Thị Đ2 chết năm 1976. Ông N2, bà Đ2 có 01 người con chung thừa kế duy nhất là ông Đỗ Văn B .

Ngày 12/6/1982, ông B đã lập giấy di chúc để lại toàn bộ nhà đất duy nhất cho vợ là bà Nguyễn Kim P được toàn quyền làm giấy tờ, mua bán, sang nhượng, chuyển đổi, cho tặng, có xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Trung Mỹ Tây, huyện Hóc Môn (nay là Ủy ban nhân dân phường Trung Mỹ Tây, Quận MH). Năm 2001, ông B chết, bà P là người thừa kế của ông B tiếp tục quản lý và sử dụng.

Hồ sơ vụ án thể hiện qua đơn khởi kiện, biên bản lời khai của bà Nguyễn Kim P, biên bản đối chất ngày 07/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận MH thì bà P có trình bày là ông B để lại di chúc cho một mình bà P thừa kế, được toàn quyền mua bán, sang nhượng và xác nhận vào năm 2008, bà có ký giấy bán cho bà M diện tích đất 3.818,5m² với giá tiền 64.000.000đ. Bà P xác định đã bán đất cho bà M rồi thì nay bà không tranh chấp. Bà P xác định là đã bán đất cho bà M dứt điểm, giữa bà và bà M không còn gì liên quan.

Ý kiến này của bà P là phù hợp với ý kiến tại các bản tự khai cũng như tại các biên bản hòa giải của bà Lê Ngọc M vì bà M đều trình bày rằng trước đây, bà Nguyễn Kim P có mượn của bà 02 lần vàng. Sau đó, bà P không có khả năng trả nợ nên bà M và bà P có thỏa thuận bà P bán cho bà M phần đất tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa 62, 63, tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) với diện tích 3.815,5m² để cân trừ số nợ trên. Do đó, có cơ sở để xác định giữa bà Phụng và bà M có thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo Giấy sang nhượng đất ngày 19/3/2002, việc chuyển nhượng này được thực hiện hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, nên cần phải ghi nhận.

Ngày 13/01/2016, bà M có lập Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất với diện tích 3.818,5m² cho ông T1, ông T1 đã giao số tiền 3.850.000.000đ (Ba tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) cho bà M vào ngày 15/5/2016, bà M đã lập biên bản bàn giao phần đất trên cho ông T1.

Mặc dù việc chuyển nhượng nêu trên được ghi nhận trong biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa Công ty TNHH TL (Đại diện theo pháp luật bà Lê Ngọc M) và Công ty cổ phần dịch vụ Thương Mại Du lịch xây dựng TT (Đại diện theo pháp luật ông Lê Quang T1). Tuy nhiên, cả bà M và ông T1 đều xác nhận rằng đây là tài sản của bà M và đây là giao dịch cá nhân của bà M và ông T1 nên cần ghi nhận đây là giao dịch cá nhân của bà M, ông T1, hoàn toàn không liên quan đến Công ty TNHH TL và Công ty cổ phần dịch vụ Thương Mại Du lịch xây dựng TT.

Căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 có thể khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phụng, bà M từ năm 2002 và đến năm 2016 bà M chuyển nhượng lại cho ông T1 là có thật, việc giao đất và trả tiền đã được các bên thừa nhận.

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai 2003 thì bà P có các loại giấy tờ sử dụng đất theo quy định: Các giấy tờ hợp pháp về thừa kế sử dụng đất và trong quá trình sử dụng đất có kê khai năm 1999, có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 quy định về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và và Điều 188 Luật đất đai 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng giữa hai bên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật”

Như vậy, Hợp đồng sang nhượng nhà đất vào năm 2002 giữa bà M và bà P và hợp đồng giữa bà M và ông T1 vào năm 2016, các bên tham gia giao dịch tự nguyện giao kết hợp đồng, tuy nhiên hợp đồng này giữa các bên không đảm bảo các điều kiện về hình thức của hợp đồng.

Nhưng căn cứ điểm b Mục 2 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì giao dịch của các bên trong trường hợp này không coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Hợp đồng giữa bà P và bà M, và hợp đồng giữa bà M và ông T1 đã thực hiện xong, các bên đã giao nhận tiền, bàn giao đất đầy đủ và có biên bản bàn giao đất nên cần xem xét đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông T1.

Tại công văn số: 3728/TNMT ngày 27/12/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận MH về việc phúc đáp công văn số: 1766/2019/TAQ12 của Tòa án nhân dân Quận MH có nêu phần đất tranh chấp thuộc khu đất kiến nghị thu hồi để đầu tư mở rộng Trường trung cấp kinh tế Kỹ thuật Quận MH.

Tại công văn số: 1020/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất, chấm dứt quyền sử dụng đất tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa 62, tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) với diện tích 2.351,3m² không nằm trong diện bị thu hồi.

Ngày 24/10/2023, Tòa án nhân dân Quận MH có ban hành công văn số: 1865/2023/TAQ12 về việc xác minh phần đất tranh chấp với nội dung đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận MH cho biết ý kiến theo công văn số: 1020/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về trường hợp nêu trên phần đất mà các bên tranh chấp có thuộc diện bị thu hồi hay không.

Tại công văn số: 7831/UBND-TNMT ngày 10/11/2023 về việc có ý kiến liên quan vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất phường HT, Quận MH của Ủy ban nhân dân Quận MH thể hiện nội dung: “Ngày 28/01/2016 Ủy ban nhân dân Quận MH có văn bản số: 928/UBND-TNMT kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường chấp nhận chủ trương thu hồi và giao trường Trung cấp kinh tế Kỹ thuật Quận MH lập thủ tục mở rộng theo quy định. Hiện Ủy ban nhân dân Quận MH đang báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố lập dự án đầu tư công...”

Như vậy, phần đất mà các bên tranh chấp không nằm trong diện bị thu hồi, UBND Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 cho đến hiện tại vẫn chưa có văn bản nào đồng ý với đề xuất của Ủy ban nhân dân Quận MH.

Theo yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân Quận MH đề nghị Tòa án nhân dân Quận MH xác minh theo nội dung công văn số: 7831/UBND-TNMT ngày

10/11/2023 “...có một phần thửa 62, tờ bản đồ số 44, theo TL 2005 phường HT, Quận MH là khu đất thuộc danh mục đất có nguồn gốc đất công do Ủy ban nhân dân Quận MH quản lý...”

Tòa án cấp sơ thẩm nhiều lần ban hành văn bản xác minh tại các công văn số: 1534/2024/TAQ12 ngày 01/7/2024; công văn số: 1915/2024/TAQ12 ngày 16/7/2024 và công văn số: 2091/2024/TAQ12 ngày 13/8/2024 yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận MH cung cấp văn bản xác định “ một phần thửa 62, tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005 phường HT, Quận MH là khu đất thuộc danh mục đất có nguồn gốc công do Ủy ban nhân dân Quận MH quản lý. Hiện nay Ủy ban nhân dân Quận MH có giao khu đất trên cho cơ quan nào quản lý sử dụng hay không”, nhưng cho đến nay Ủy ban nhân dân Quận MH không cung cấp bất kỳ văn bản nào cho Tòa án cấp sơ thẩm về vấn đề nêu trên. Do vậy, không có cơ sở để xác định một phần thửa 62, tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005 phường HT, Quận MH là khu đất thuộc danh mục đất có nguồn gốc công do Ủy ban nhân dân Quận MH quản lý.

Do vậy, yêu cầu của ông T1 về việc công nhận cho ông T1 phần đất trống có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH, theo Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016 giữa ông và bà Lê Ngọc M và buộc bà Lê Ngọc M phải giao trả cho ông T1 phần đất này là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc M:

Ngày 05/10/2024, bà Lê Ngọc M kháng cáo xin giám định lại chữ ký của ông Lê Quang T1 có dấu hiệu giả mạo để lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Hồ sơ vụ án và các tài liệu chứng cứ liên quan thể hiện: Bà M đề nghị Tòa án công nhận phần đất trống có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH ngày 10/10/2019 thuộc quyền sở hữu của bà để bà tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa phần đất này.

Ngày 07/12/2023, bà M đã làm Đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT và đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà M không làm Đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu công nhận phần đất 2.351,3m² nêu trên nên những yêu cầu bà M nêu ra chỉ được xem là ý kiến trình bày. Vì vậy, Hội đồng không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông T1, bà M không công nhận việc mua bán giữa bà và ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/01/2016 và giấy giao đất ngày 15/5/2016 giữa bà và ông T1. Về số tiền 3.850.000.000 đồng ghi trong hợp đồng của ông T1 mà bà đã nhận của ông T1 đó là ngụy tạo, gian dối, do ông T1 tự viết thêm vào, bà xác định không có nhận tiền của ông T1.

Ngày 11/10/2023, Tòa án nhân dân Quận MH có ban hành Quyết định trưng cầu giám định số: 27/2023/QĐ-TCGD trưng cầu Phòng kỹ thuật hình sự Công an

Thành phố Hồ Chí Minh, thực hiện giám định: Chữ ký và chữ viết của bà Lê Ngọc M trong Giấy thỏa thuận giao đất ngày 15/5/2016; Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016 (02 tờ, có phần giao nhận số tiền 3.850.000.000đồng và trong các mẫu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.

Căn cứ Kết luận giám định số: 11471/KL-KTHS ngày 08/11/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết họ tên Lê Ngọc M so với các mẫu so sánh là do một người viết ra.

Không đồng ý với kết quả giám định nêu trên, ngày 04/01/2024 bà M có đơn xin giám định lại chữ ký và chữ viết của bà M, nhưng đến ngày 12/01/2024 bà M lại có Đơn không yêu cầu giám định vì bà cho rằng không cần thiết. Điều này thể hiện bà M đã thừa nhận kết quả giám định ngày 08/11/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh .

Mặt khác, tại Biên bản giao nhận giấy tờ đất ngày 15/5/2016 được lập giữa bà M, ông T1, có người làm chứng là bà Trịnh Thị T1 thì bà M cũng đã bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến thửa đất tranh chấp cho ông T1, trong đó có liệt kê 14 loại giấy tờ, tại liệt kê 1,2, 3 lần lượt giấy tờ bà M bàn giao cho ông T1 là Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016, Giấy thỏa thuận ngày 15/5/2016, Giấy thỏa thuận giao đất và hiện đã nhận đủ số tiền 3.850.000.000đ ngày 15/5/2016, tất cả đều là bản chính và tại giấy cam kết đã nhận tiền ngày 16/5/2016 bà M đã xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.850.000.000 đồng của ông T1.

Điều này chứng minh việc bà Lê Ngọc M đã chuyển nhượng cho ông Lê Quang T1 theo Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 13/01/2016 với diện tích 3.818,5m² . Ông T1 đã giao số tiền 3.850.000.000đồng cho bà M và ngày 15/5/2016 bà M, có chữ ký của người làm chứng bà Trịnh Thị T1 có lập biên bản bàn giao phần đất trên cho ông T1 là có thật, phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Trịnh Thị T1 nên yêu cầu của bà Lê Ngọc M là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại Công văn số 959/C09-P1 ngày 05/4/2024 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an về việc giám định tuổi mực đã thể hiện:

“Giám định chữ ký, chữ viết thuộc chuyên ngành giám định tài liệu trong lĩnh vực giám định kỹ thuật hình sự, thuộc chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Công an quy định tại điểm a khoản 2 Điều 42 Luật giám định tư pháp năm 2012.

Nội dung “giám định tuổi mực” là một thuật ngữ chung chung, không rõ nghĩa và không cụ thể. Tùy thuộc vào từng loại vụ việc có các đối tượng giám định cụ thể và yêu cầu giám định mới có thể xác định “thời gian của mực xuất hiện trên văn bản” có khả năng thực hiện được hay không. Hiện nay, các tổ chức giám định tư pháp công lập về kỹ thuật hình sự chưa thực hiện giám định tuổi mực”.

Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Ngọc M.

[2.3] Về kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I:

Hồ sơ vụ án và các tài liệu chứng cứ liên quan thể hiện: Ông Đỗ Văn B chết vào năm 2001 không để lại di chúc, đối với hai bản di chúc ngày 18/3/1976 và bản di chúc ngày 12/6/1982 thì bà P cho rằng không biết, không thừa nhận hai bản di chúc này và bà P không có ký giấy bán đất cho bà M.

Tuy nhiên, chính bà P là người cung cấp cho Tòa án hai bản di chúc nêu trên để làm cơ sở khởi kiện Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp Hiệp Thành, nay bà P lại trình bày không biết và không thừa nhận là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với lời trình bày của bà P là không bán đất cho bà M, nhưng tại biên bản đối chất ngày 07/01/2020 bà P đã xác định bà P đã bán đất cho bà M rồi thì nay bà không tranh chấp, không còn liên quan đến phần đất trên. Trên thực tế, bà M đã phân lô bán cho nhiều người khác để sử dụng làm nhà ở và làm lối đi giữa hai phần đất đã mua của bà P nhưng bà P không có ý kiến hay ngăn cản, như vậy thể hiện việc bà P đã bán đất cho bà M là có thật.

Đối với yêu cầu tuyên bố “Giấy nhượng đất” lập ngày 19/03/2002 giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M là vô hiệu; Công nhận phần diện tích đất khoảng 2.351,3m², (tạm tính theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận MH) tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I. Do yêu cầu của ông Lê Quang T1 được chấp nhận nên dẫn đến loại trừ các yêu cầu này của bà P và các con nên các yêu cầu này của bà P và các con không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất” ngày 01/6/2016, giữa bà Nguyễn Kim P với ông Phạm Bá Sinh và ông Lê Quang T1 là vô hiệu; tuyên hủy Vi bằng số 574/2016/VB-TPL, ngày 01/06/2016 lập tại Văn phòng thừa phát lại Quận BT thì ông Lê Quang T1 đồng ý với yêu cầu này của gia đình bà P nên chấp nhận yêu cầu này của gia đình bà Phụng.

Đối với yêu cầu tuyên hủy “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/10/2014, tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà P và bà M. Hợp đồng nêu trên thực chất lập ra là sau khi bà P đã bán đất cho bà M, nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà M nên hai bên lập ra để bà M đi làm giấy tờ đất tọa lạc tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005). Tuy nhiên, bà M không thực hiện được việc xin cấp giấy chứng nhận do tranh chấp với Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ phục vụ công nghiệp HT nên nội dung của hợp đồng ủy quyền

xem như không được thực hiện và thực tế bà M đã bán lại thửa đất này cho ông T1 nên việc hủy “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/10/2014, tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà P và bà M có cơ sở để chấp nhận.

Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I cũng như đề nghị của Luật sư.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Hoàng Văn H, ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Gia B, bà Vũ Thị M:

Ngày 25/3/2025 ông Hoàng Văn H, ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Gia B, bà Vũ Thị M có đơn xin tham gia tố tụng và cung cấp các bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản viết tay của người chuyển nhượng là bà Nguyễn Kim P.

Ngày 18/4/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất có tranh chấp theo đơn đề nghị xem xét thẩm định của nguyên đơn ông Lê Quang T1 và lập thành biên bản có sự chứng kiến của chính quyền địa phương UBND phường HT, Quận MH; ghi nhận 08 ý kiến của 08 người có tài sản trên đất.

Tại hồ sơ vụ án và các tài liệu chứng cứ có liên quan thể hiện:

Ngày 27/4/2022, Tòa án nhân dân Quận MH đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/QĐ-BPKCTT cấm bà Nguyễn Kim P thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp là phần đất có diện tích 2.351,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận MH thể hiện: Hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 2.351,3m² là đất trống, có 02 căn chòi nhỏ, vách dựng tole, mái lợp lá tạm bợ không kiên cố, chứa vật tư nông nghiệp phân bón.

Tại công văn số: 799/UBND-ĐC ngày 04/11/2022 của UBND phường HT, Quận MH về việc trả lời ông Phạm Bá S và ông Lê Quang T1 đã thể hiện vấn đề xây dựng của bà Đoàn Thị N cũng như có nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận MH.

Đối với các căn nhà tạm mái tôn hoặc nền móng của những người có quyền lợi liên quan mua bán chuyển nhượng của bà P bằng giấy tờ viết tay, không được công chứng chứng thực, việc xây dựng không có giấy phép là những giao dịch trái pháp luật và hiện trạng có sau khi Tòa án nhân dân Quận MH tiến hành xem xét thẩm định nên không có cơ sở để xem xét. Do đó, nếu sau này các đương sự tranh chấp sẽ được khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Ông Lê Quang T1, sinh năm 1954 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I phải chịu án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.844.500đ (Năm mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021583 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH. Bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I được Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH hoàn lại số tiền 58.244.500đ (Năm mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm đồng).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Lê Ngọc M, bà Nguyễn Kim P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Ngọc M.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T1:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2016 được ký kết giữa ông Lê Quang T1 và bà Lê Ngọc M đối với phần đất có diện tích 2.351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH.

- Tạm giao quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 2.351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số

49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH cho ông Lê Quang T1.

- Bà Lê Ngọc M và những người liên quan là bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I và bà Đoàn Thị Nguyệt có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Quang T1 phần đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lê Quang T1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.351,3m² thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ số 44 theo tài liệu năm 2005, tọa lạc tại phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 49893/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 10/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Quận MH theo quy định của Nhà nước.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I về việc tuyên bố “Giấy nhượng đất” lập ngày 19/03/2002 giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M là vô hiệu;

- Không công nhận phần diện tích đất khoảng 2351,3m² (tạm tính theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Quận MH) tờ bản đồ số 39, 44, Bộ địa chính phường HT, Quận MH (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại địa chỉ phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L, ông Đỗ Văn I;

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất” ngày 01/6/2016, giữa bà Nguyễn Kim P với ông Phạm Bá S và ông Lê Quang T1 là vô hiệu; tuyên hủy Vi bằng số 574/2016/VB-TPL, ngày 01/06/2016 lập tại Văn phòng thừa phát lại Quận BT; tuyên hủy “Hợp đồng uỷ quyền” số công chứng 024829, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/10/2014, tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bà Nguyễn Kim P và bà Lê Ngọc M.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Ông Lê Quang T, sinh năm 1954 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I phải chịu án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.844.500đ (Năm mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021583 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành

án dân sự Quận MH. Bà Nguyễn Kim P, ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I được Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH hoàn lại số tiền 58.244.500đ (Năm mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, năm trăm đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Ngọc M, sinh năm: 1961 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

- Bà Nguyễn Kim P, sinh năm: 1953 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí; được trả lại số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0042036 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH.

- Ông Đỗ Văn T2, ông Đỗ Văn T3, ông Đỗ Văn N1, ông Đỗ Văn L và ông Đỗ Văn I phải chịu án phí là 1.500.000đ; được trừ vào số tiền theo biên lai thu tiền số 0049642 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận MH.

6. Trường hợp quyết định 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 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 kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp HCM;
- VKSND Tp HCM;
- TAND Quận MH;
- THADS Quận MH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Hữu Nhân