

**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: 1018/2023/DS-PT

Ngày: 04/10/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở, hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy cập
nhật biến động

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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 Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 28 tháng 9 và ngày 04 tháng 10 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy cập nhật biến động”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3051/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 11482/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Hồng H, sinh năm 1963; địa chỉ: A ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Minh T – Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Kiên Kiều Mộng C, sinh năm 1967; địa chỉ: H khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A đường D, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số C đường V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Võ Thị Thanh H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Nhà không số, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Lê Thanh M1, sinh năm 1962 (chồng bà C); địa chỉ: H khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983 (chồng bà H2); địa chỉ: Nhà không số, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A đường C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số C đường V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số C đường V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.7. Ông Lê Nhị H3, sinh năm 1989; địa chỉ: Số C đường V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Lê Tiến D, sinh năm; địa chỉ: Số B đường A, Khu dân cư B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.8. Bà Lê Thị Như Ý; địa chỉ: A đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.9. Văn phòng C2; trụ sở: Số G đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.10. Văn phòng C3; địa chỉ: 5 đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.11. Văn phòng C4;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng P – Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Số H đường T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.12. Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa; địa chỉ: 1 đường B, khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.13. Ủy ban nhân dân xã T; địa chỉ: Số A đường L, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.14. Ông Đỗ Văn G, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A đường D, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phan Văn B, sinh năm 1953; địa chỉ: D đường T, ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4.2. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1955; địa chỉ: D tổ A, ấp C, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1972; địa chỉ: A, tổ G, khu phố H, Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Hồng H – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng H do ông Trần Đức T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002, bà Hồng H và bà C có góp tiền nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị B1 2.871m² thuộc một phần thửa 159 (nay là thửa 546) và toàn bộ thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện H. Trên thửa đất 546 có căn nhà cấp 4, địa chỉ A ấp Đ, xã T; trên thửa 160 có căn nhà (chái) nhỏ tường gạch, tôn, mái ngói, địa chỉ nhà không số ấp Đ, xã T. Giá chuyển nhượng nhà đất là 2.026.700.000 đồng.

Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2002, phía gia đình bà B1 xảy ra tranh chấp phần đất trên nên bà Hồng H và bà C yêu cầu bà B1 phải đảm bảo việc đăng bộ sang tên cho bên phía bà Hồng H, bà C và rào lại phần diện tích đất trên thì bà Hồng H và bà C mới trả đủ tiền cho bà B1.

Tại thời điểm này, pháp luật không cho phép đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy chứng nhận), bà C có hộ khẩu ở huyện H nên giữa bà Hồng H và bà C thỏa thuận: Bà C là người đứng tên trên giấy chứng nhận, còn bà Hồng H được quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất nhận chuyển nhượng của bà B1. Sau khi bà C được đứng tên giấy chứng nhận thì có trách nhiệm tách ½ diện tích phần đất trên cho bà Hồng H.

Ngày 28/7/2003, bà B1 và bà C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 546 và 160, TĐĐ số 1, tổng diện tích 2.692m², tọa lạc xã T, huyện H, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực.

Ngày 01/10/2003, bà C được cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 160. Giữa bà B1 và bà C, bà Hồng H lập bản vẽ và xây tường rào xung quanh phần diện tích 2.871m². Hai bên lập thỏa thuận ngày 04/12/2003.

Về việc thanh toán: Ngày 13/3/2002, bà C đã đặt cọc cho bà B1 200.000.000 đồng. Ngày 16/11/2003, bà Hồng H đưa tiếp cho bà B1 50.000.000 đồng. Ngày 12/01/2004, bà C và bà Hồng H trả thêm 300.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng là tiền của bà C và 200.000.000 đồng là tiền của bà Hồng H.

Ngày 02/7/2004, tại Ủy ban nhân dân xã T, bà C và bà Hồng H trả cho bà B1 số tiền còn lại là 1.476.700.000 đồng, bà B1 giao bản chính giấy chứng nhận và giao nhà đất cho bà Hồng H trọn quyền sử dụng. Sự việc được Ủy ban nhân dân xã T lập Biên bản ngày 02/7/2004.

Trong số tiền 1.476.700.000 đồng có 763.350.000 đồng là tiền của bà Hồng H, 713.350.000 đồng là tiền của bà C.

Bà Hồng H giao bản chính giấy chứng nhận cho bà C để bà C đi làm thủ tục tách thửa cho bà Hồng H. Khi biết bà C thế chấp quyền sử dụng đất thửa 160 tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện H, bà Hồng H đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu bà C tách thửa nhưng bà C lấy lý do đang khó khăn chưa tất toán được khoản vay tại ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Hồng H thường xuyên đi lại thăm nom nhà đất mỗi tuần một lần. Cuối năm 2004, bà Hồng H và bà C tiến hành xây dựng căn nhà một trệt, một lầu, sàn bê tông cốt thép. Từ ngày 02/5/2015 đến nay, bà Hồng H sinh sống ổn định tại căn nhà địa chỉ A ấp Đ và trực tiếp quản lý toàn bộ nhà đất nói trên cho đến nay.

Đến tháng 4/2015, bà Hồng H mới biết bà C đã chuyển nhượng thửa đất số 160 cho người khác, cụ thể:

Ngày 28/8/2014, ông M1, bà C ký Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) với nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M 2.000m² thuộc một phần thửa 160.

Ngày 04/9/2014, tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, vợ chồng bà C ký Hợp đồng ủy quyền cho bà M với mục đích để bà M tách 89m² (phần đất có căn nhà) thuộc một phần thửa 160 để giao lại cho vợ chồng bà C.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 06/9/2014, tại Văn phòng C2, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) cho bà Lê Thị Kim O thửa đất số 160. Ngày 19/12/2014, bà O được cập nhật biến động sang tên đối với thửa 160.

Để giải quyết hậu quả do vợ chồng bà C gây ra, bà Hồng H có gặp bà M để thương lượng lấy lại phần diện tích đất của bà Hồng H. Trong một lần đang thương lượng, bà M lấy cấp một tập hồ sơ giấy tờ của bà Hồng H, trong đó có bản chính Biên bản ngày 02/7/2004. Bà Hồng H đi tìm bà M để lấy lại tập hồ sơ

giấy tờ thì bà M nói cảm nhầm và không biết đề đâu. Từ đó, bà Hồng H không liên lạc được với bà M.

Để giải quyết sự việc, bà Hồng H yêu cầu bà C nộp đơn yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, sau đó nộp đơn khởi kiện bà M tại Tòa án. Bà Hồng H tham gia vụ án với tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà C.

Đến ngày 31/12/2019, bà Hồng H nộp đơn yêu cầu độc lập và tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, bà Hồng H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1/ Công nhận cho bà Hồng H là chủ sử dụng 1/2 diện tích thửa đất số 160, TĐĐ số 1, tọa lạc tại Xã T, huyện H và chủ sở hữu 1/2 diện tích căn nhà gắn liền trên đất, cụ thể là phần đất diện tích 990,8m² ký hiệu số 2, 5, 6, 7, 8, 10 thuộc khu B và căn nhà trên đất diện tích 68,1m² ký hiệu số 5, 6 thuộc khu B; được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích nhà đất nói trên theo qui định pháp luật .

Bà Hồng H tự nguyện để chừa lại phần đất diện tích 53,7m² ký hiệu số 3, 4, 9 thuộc khu B để làm lối đi chung của khu A và khu B.

Bà Hồng H đồng ý cho bà C được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.044,5m² ký hiệu khu A và đồng ý hoàn trả cho bà C ½ giá trị căn nhà với số tiền là 174.888.514 đồng.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106736/TTĐĐBĐ-CNHM (CS2) ngày 16/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và Chứng thư thẩm định giá số 010321.CT-TN ngày 01/3/2021 của Công ty Cổ phần T4).

2/ T3 vô hiệu Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 28/8/2014 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M vì hợp đồng này không tuân thủ quy định về hình thức và có đối tượng không thể thực hiện được.

3/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0010684 ngày 06/09/2014 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền) với bà Lê Thị Kim O.

Hợp đồng có hiện trạng không đúng thực tế sử dụng và có đối tượng không thể thực hiện được. Bà O biết rõ vợ chồng bà C chỉ chuyển nhượng cho bà M 2.000m². Mặt khác, hợp đồng giả tạo vì vợ chồng bà C không chuyển nhượng cho bà O, giá ghi trong hợp đồng chỉ có 300.000.000 đồng, giá trị thực tế của thửa đất 160 khoảng 5.000.000.000 đồng. Giữa bà O với vợ chồng bà C không có việc giao nhận tiền. Bà Hồng H cũng chưa bàn giao nhà đất cho ai.

4/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 010179 ngày 04/9/2014, tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M.

5/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005237 ngày 20/9/2014 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M.

6/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng vay tài sản số 005439 ngày 29/9/2014 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền) với bà Lê Thị Kim O.

7/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 003347 ngày 21/3/2019 tại Văn phòng C3 giữa bà Lê Thị Kim O với ông Lê Nhị H3.

8/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà (Giấy mua bán nhà và đất) ngày 10/02/2008 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Võ Thị Thanh H2 vì không tuân thủ hình thức và có đối tượng không thể thực hiện được.

9/ Tuyên hủy cập nhật biến động sang tên ngày 19/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H từ bà Kiên Kiều Mộng C sang tên bà Lê Thị Kim O trên GCN số O 420041, sổ vào sổ cấp GCN 13QSDD/Tân Xuân/1B do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Hồ Thị B1 ngày 04/8/1999, cập nhật biến động sang tên bà Kiên Kiều M2 Cẩm ngày 01/10/2003 đối với thửa đất số 160, TĐĐ số 1, diện tích 2.089m², đất LM, tọa lạc xã T, huyện H.

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Kiên Kiều Mộng C trình bày:

Bà Hồ Thị B1 là chủ sử dụng thửa đất số 160, diện tích 2.089m² và thửa 546, diện tích 603m², tổng diện tích 2.692m², TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420041, sổ vào sổ cấp GCN 13QSDD/Tân Xuân/1B do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Hồ Thị B1 ngày 04/8/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 678096, sổ vào sổ cấp GCN 2119QSDD do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Hồ Thị B1 ngày 15/4/2003). Trên thửa đất số 546 có căn nhà cấp 4.

Năm 2002, bà Lê Thị Như Ý (là chị chồng bà C) có thỏa thuận với bà B1 về việc nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên và căn nhà trên đất. Nhưng bà Ý không đứng tên mà nhờ bà C đứng tên giùm.

Do ông Phan Hữu B2 (con trai của bà B1) có tranh chấp thửa 160 với bà B1 nên hai bên thỏa thuận sau khi bà B1 giải quyết tranh chấp xong thì hai bên làm thủ tục đăng bộ sang tên, sau đó bà Ý mới trả đủ tiền. Giá chuyển nhượng hai thửa đất trên và căn nhà trên đất là 2.026.700.000 đồng, trong đó bà Ý đã trả cho bà B1 số tiền 550.000.000 đồng.

Sau khi tranh chấp giữa bà B1 và ông B2 được giải quyết xong thì vào ngày 28/7/2003, bà B1 và bà C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa 160, 546, tổng diện tích 2.692m², hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực.

Ngày 01/10/2003, bà C được Ủy ban nhân dân huyện H cập nhật sang tên đối với hai thửa đất trên.

Do bà C chỉ đứng tên giùm cho bà Ý nên việc thỏa thuận giá chuyển nhượng và việc trả tiền cho bà B1 do bà Ý thực hiện, bà C chỉ ký tên trong giấy tờ.

Ngày 02/7/2004, tại Ủy ban nhân dân xã T, bà Ý và bà B1 có thực hiện việc giao nhận tiền số tiền còn lại là 1.476.700.000 đồng. Sự việc được Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản. Do bà Ý nhờ bà C đứng tên nên bà C là người ký tên trong biên bản giao nhận tiền, bà Hồng H chỉ đi cùng bà Ý và bà C, không có ký tên trong biên bản giao nhận tiền.

Biên bản ngày 02/7/2004 do Ủy ban nhân dân xã T và bà Hồng H cung cấp không đúng nội dung sự việc ngày 02/7/2004 và toàn bộ đều là chữ viết, chữ ký photo. Bà C yêu cầu bà Hồng H và Ủy ban nhân dân xã T cung cấp bản chính Biên bản ngày 02/7/2004 để kiểm chứng. Ủy ban nhân dân xã T trả lời do di dời trụ sở nên không còn lưu bản chính Biên bản ngày 02/7/2004 và cũng không tìm thấy hồ sơ chuyển nhượng nhà đất giữa bà B1 và bà C nhưng tại sao lại còn lưu 02 bản photo Biên bản ngày 02/7/2004.

Toàn bộ hai thửa đất trên đều là tài sản của bà Ý, bà C chỉ đứng tên giùm, còn bà Hồng H chỉ là bạn của bà Ý, đi cùng với bà Ý và được bà Ý nhờ làm thủ tục sang tên từ bà B1 sang bà C. Bà Hồng H không có góp tiền với bà C hay bà Ý để nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Ý có xây dựng 01 căn nhà tường gạch, mái ngói trên thửa đất số 160. Bà Ý là người thuê thợ và mua toàn bộ vật liệu xây dựng. Số tiền xây dựng căn nhà là tiền của bà Ý, không liên quan tới bà Hồng H.

Năm 2014, thông qua môi giới, bà Ý có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M 2.000m² thuộc một phần thửa 160, giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng; phần diện tích còn là 89m² và căn nhà trên phần đất 89m² này, bà Ý bán cho bà Võ Thị Thanh H2 với giá 200.000.000 đồng.

Nhưng do bà C chưa tách thửa được đối với phần diện tích 89m² nói trên nên giữa bà C và bà M thỏa thuận sang tên toàn bộ thửa 160 cho bà M, sau đó bà M có trách nhiệm tách phần 89m² và chuyển nhượng lại cho bà C

Do đó, ngày 04/9/2014, tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hoà, bà C ông M với bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung: “Ủy quyền cho bà M được quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, xin chuyển mục đích sử dụng đất, lập bản vẽ, tách thửa, xin phép xây dựng, hoàn công, xin cấp đổi giấy chứng nhận... đối với thửa đất số 160”.

Ngày 06/9/2014, bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 160 cho bà O. Ngày 19/12/2014, bà O được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cập nhật sang tên đối với thửa 160.

Sau khi bà O được đứng tên thửa 160, bà O cũng không thực hiện được việc tách thửa đối với phần diện tích nhà đất 89m² nói trên; do đó, ngày 01/3/2016, bà C khởi kiện yêu cầu bà M và bà O giao trả cho bà C phần nhà đất diện tích 89m² thuộc một phần thửa 160.

Do bà C hiểu biết pháp luật còn hạn chế và tin tưởng bà Hồng H nên bà C và ông M đã uỷ quyền cho bà Hồng H đại diện tham gia giải quyết vụ án. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án từ năm 2016 đến năm 2019, vợ chồng bà C không thấy bà Hồng H thông báo quá trình cũng như kết quả giải quyết vụ án. Khi vợ chồng bà C hỏi thì bà Hồng H nói chưa giải quyết xong. Do chờ đợi quá lâu không có kết quả nên bà C đã tìm hiểu sự việc thì được biết vào năm 2016, phía bà M và bà O đã đồng ý trả lại cho bà C 89m² và đã hỗ trợ cho bà Hồng H 40.000.000 đồng chi phí vụ kiện nhưng bà Hồng H không thông báo cho vợ chồng bà C biết. Sau đó, bà C có liên hệ Tòa án thì được biết sự việc chưa kết thúc và bà C có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2019 với nội dung: Yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 giữa vợ chồng bà C với bà M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2014 giữa bà M (đại diện cho vợ chồng bà C) với bà O. Tuy nhiên, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2019 không phải do bà C ký tên mà do bà Hồng H giả mạo chữ ký của bà C. Bà C đi kiện bà M và bà O chỉ với mục đích lấy lại phần nhà đất diện tích 89m², không yêu cầu huỷ các hợp đồng trên cũng như không đòi lại 2.000m² đã chuyển nhượng cho bà M và bà O. Sau khi phát hiện sự việc, vợ chồng bà C không tiếp tục uỷ quyền cho bà Hồng H mà trực tiếp tham gia vụ án.

Lợi dụng việc bà Ý chết (năm 2019), bà Hồng H dựng chuyện có góp tiền chung với bà C nhận chuyển nhượng thửa 160 và 546 của bà B1. Bà Hồng H hoàn toàn không có góp tiền với bà C hay bà Ý. Do bà Hồng H là bạn của bà Ý nên được bà Ý tin tưởng nhờ làm các thủ tục giấy tờ. Bà C cũng tin tưởng bà Hồng H nên đã uỷ quyền cho bà Hồng H đi kiện đòi 89m².

Tại phiên tòa, bà C đã rút lại đơn khởi kiện ngày 01/3/2016 để tự thương lượng, thoả thuận với bà M và bà O; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H.

Theo Đơn yêu cầu độc lập cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H2 trình bày:

Bà H2 là người giúp việc của bà Ý nên bà H2 sinh sống trên thửa đất số 160 từ khi bà Ý nhận chuyển nhượng của bà B1 cho đến nay.

Ngày 10/02/2008, bà H2 có thoả thuận nhận chuyển nhượng phần nhà đất 89m² thuộc một phần thửa 160 của bà Ý với giá 200.000.000 đồng; bà H2 đã trả đủ tiền cho bà Ý. Do bà C đứng tên giấy chứng nhận giùm cho bà Ý nên vợ chồng bà C và bà H2 có lập Giấy mua bán đất ngày 10/02/2008.

Năm 2014, bà Ý và bà C có chuyển nhượng 2.000m² thuộc thửa 160 cho bà M và bà O, còn lại phần nhà đất 89m² vẫn là của bà H2. Bà M và bà O cam kết sau khi được sang tên sẽ làm thủ tục tách phần nhà đất 89m² cho bà H2 nhưng bà M và bà O hẹn nhiều lần vẫn không tách thửa được. Do đó, đến năm 2016, bà C nộp đơn khởi kiện bà M và bà O để yêu cầu bà M và bà O trả lại cho bà C 89m² để bà C trả lại cho bà H2.

Do bà C và bà H2 tin tưởng bà Hồng H nên vợ chồng bà C đã ủy quyền cho bà Hồng H đại diện để tham gia giải quyết vụ án, vợ chồng bà C và bà H2 cũng giao bản chính các giấy tờ và hợp đồng mua bán cho bà Hồng H giữ. Đến năm 2016, bà M và bà O đồng ý trả lại cho bà C và bà H2 89m² nhưng bà Hồng H không thông báo cho bà C và bà H2 biết. Đến năm 2019, khi bà C phát hiện việc bà Hồng H giả mạo chữ ký của bà C để khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng với bà M và bà O thì bà C và bà H2 đã trực tiếp tham gia vụ án.

Ngày 15/11/2019, bà H2 có đơn yêu cầu bà C trả lại phần nhà đất 89m² thuộc thửa 160. Ngày 22/3/2021, bà H2 yêu cầu bổ sung: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 10/02/2008 giữa ông M, bà C với bà H2, bà H2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận. Tại phiên tòa, bà H2 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập để tự thương lượng, thỏa thuận với vợ chồng bà C, bà M và bà O.

Bà H2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H vì bà Hồng H chỉ là bạn của bà Ý, được bà Ý cho ở nhờ. Bà Hồng H không có hùn tiền với bà C hay bà Ý để nhận chuyển nhượng nhà đất của bà B1 cũng như không bỏ tiền xây dựng căn nhà trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M do bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2014, bà M và bà O có nhận chuyển nhượng của bà Ý phần đất diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa 160, giá chuyển nhượng là 4.600.000.000 đồng; còn lại phần nhà đất 89m² thì bà Ý đã bán cho bà H2. Do bà C là người đứng tên trên giấy chứng nhận nên bà M và bà O yêu cầu việc mua bán phải có sự tham gia của vợ chồng bà C. Do đó, việc thỏa thuận giá cả do bà Ý quyết định, còn vợ chồng bà C ký tên trên giấy tờ. Hai bên thống nhất để bà M được sang tên toàn bộ diện tích 2.089m². Sau đó, bà M làm thủ tục tách phần diện tích 89m² để trả lại cho vợ chồng bà C.

Ngày 28/8/2014, giữa vợ chồng bà C và bà M có ký Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) và Hợp đồng ủy quyền ngày 04/9/2014 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa. Ngày 06/9/2014, bà M (đại diện cho vợ chồng bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 160, diện tích 2.089m² cho bà O. Ngày 19/12/2014, bà O được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H cập nhật sang tên thửa 160.

Sau khi bà O được đứng tên thửa 160, bà O có liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa đối với phần diện tích 89m² nhưng

không được. Sự việc kéo dài không giải quyết được nên bà C khởi kiện bà M và bà O trả lại 89m² để bà C trả lại cho bà H2.

Năm 2016, bà Hồng H (đại diện cho vợ chồng bà C) và bà Nguyễn Thị H1 (đại diện cho bà M và bà O) thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, hai bên thống nhất làm thủ tục tách phần nhà đất 89m² trả lại cho bà C. Bà Hồng H còn yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả 40.000.000 đồng chi phí việc kiện và được bà Nguyễn Thị H1 đồng ý. Hiện nay, bà Hồng H đang giữ số tiền 40.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị H1. Tuy nhiên, khi bà Nguyễn Thị H1 liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa thì không được vì phần đất 89m² là đất nông nghiệp, không đủ diện tích tách thửa. Do đó, sự việc kéo dài đến nay.

Bà M, bà O thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất 2.000m² từ bà Ý và bà C, không biết bà Hồng H là ai. Đến khi bà C khởi kiện thì bà M, bà O và bà Nguyễn Thị H1 mới biết bà Hồng H là người đại diện theo ủy quyền của bà C và ông M.

Nay bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H. Giữa bà M, bà O và bà Nguyễn Thị H1 với bà C và bà H2 sẽ tự thương lượng thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với số tiền 40.000.000 đồng hiện nay bà Hồng H đang giữ, bà sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 là chồng của bà H2. Ông T1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà C, ông M, bà H2, bà O, bà Nguyễn Thị H1; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh M1 trình bày:

Ông M1 là chồng bà C, là em ruột của bà Ý. Năm 2002, bà Ý nhận chuyển nhượng của bà B1 thửa đất số 160 và 546 nhưng nhờ bà C đứng tên. Toàn bộ số tiền 2.026.700.000 đồng là tiền của bà Ý trả cho bà B1, không phải tiền của vợ chồng ông M1. Bà Hồng H là bạn của bà Ý, được bà Ý tin tưởng và nhờ làm giấy tờ.

Năm 2015, bà Hồng H có xin bà Ý cho ở nhờ trên thửa đất số 546 (giáp ranh và chung khuôn viên với thửa 160). Bà Hồng H không hùn tiền chung với bà C hay bà Ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất 160 và 546 của bà B1. Bà Hồng H không có cơ sở chứng minh thửa đất số 160 là của bà Hồng H nên không có tư cách yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản. Do đó, ông M1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà C, bà H2, bà O, bà H; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim O trình bày:

Năm 2014, bà O và bà M1 có hùn tiền nhận chuyển nhượng của bà Ý 2.000m² thuộc thửa 160, giá 4.600.000.000 đồng. Do bà C đứng tên trên giấy chứng nhận nên vợ chồng bà C đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà M1 thửa 160, bà M1 căn cứ hợp đồng ủy quyền này đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 160 cho bà O.

Sau khi được sang tên thửa 160, bà O có liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách phần diện tích 89m² trả lại cho bà C nhưng theo quy định không tách thửa được. Sự việc kéo dài chưa được giải quyết nên bà C khởi kiện yêu cầu bà M1 và bà O trả lại 89m².

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hồng H (đại diện cho bà C ông M1) và bà Nguyễn Thị H1 (đại diện cho bà M1 và bà O) thống nhất không còn tranh chấp, cùng thực hiện tách thửa phần diện tích nhà đất 89m² cho bà C. Phía bà O và bà M1 chỉ nhận 2.000m² như thỏa thuận ban đầu. Bà Hồng H còn yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả 40.000.000 đồng chi phí việc kiện và cam kết có trách nhiệm hỗ trợ bà Nguyễn Thị H1 các thủ tục pháp lý để bà Nguyễn Thị H1 hoàn tất việc xin cấp quyền sử dụng đất 2.000m². Như vậy, quá trình giải quyết vụ án từ năm 2016 đến năm 2019, bà Hồng H tham gia vụ án đều thừa nhận thửa đất số 160 là của vợ chồng bà C, mục đích đi kiện chỉ đòi lại 89m².

Bà Hồng H cho rằng có hùn với bà C ½ số tiền nhận chuyển nhượng thửa 160, 546 của bà B1 nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng minh. Biên bản ngày 02/7/2004 do bà Hồng H nộp và do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp toàn bộ là chữ viết photo, không có bản chính hay bản gốc; do đó, bà O không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà C, bà H2, bà O; không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng H. Số tiền 40.000.000 đồng bà Hồng H đang giữ của bà, bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhị H3 trình bày:

Ngày 21/3/2019, tại Văn phòng C3, bà O và ông H3 có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003347 ngày 21/3/2019 với nội dung: Ông H3 được thay mặt bà O quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho... đối với thửa đất số 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H.

Từ khi được ủy quyền cho đến nay, ông H3 chưa thực hiện bất kỳ công việc nào liên quan đến nội dung ủy quyền. Ông H3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Như Ý do bà Nguyễn Thị N kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Bà Nghĩa là mẹ của bà Ý, là mẹ chồng của bà C. Bà Ý khi còn sống không có chồng, con.

Năm 2003, bà Ý có nhận chuyển nhượng của bà B1 thửa đất số 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện hóc Môn. Do thời điểm đó bà Ý là công an ở Quận A nên không tiện việc đi lại làm giấy tờ và không có thời gian đi lại nên có nhờ em dâu là bà C đi giao dịch mua bán với bà B1. Bà Ý có nhờ bà C đứng tên trên giấy tờ.

Bà Hồng H là bạn của bà Ý, được bà Ý cho ở nhờ. Bà Hồng H hoàn toàn không có góp tiền với bà Ý hay bà C. Đất do bà Ý bỏ tiền mua, bà Hồng H chỉ đi chung với bà Ý và bà C.

Căn nhà trên thửa 160 do bà Ý xây dựng, bà Hồng H không có hùn tiền xây nhà với bà Ý vì thời điểm này bà Hồng H chưa về đây ở. Bà H2 là người giúp việc của bà Ý nên bà Ý bán lại căn nhà này cho bà H2. Bà H2 đã trả đủ tiền cho bà Ý. Bà N biết rõ sự việc vì bà N có thời gian sinh sống ở đây khoảng 03 đến 04 năm. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn G trình bày: Ông G không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0010684 ngày 06/9/2014 là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 21/3/2019, Văn phòng C3 có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng ủy quyền số 003347 giữa bà Lê Thị Kim O và ông Lê Nhị H3 với nội dung: Bà O ủy quyền cho ông H3 được xin gia hạn thời gian sử dụng đất, quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, giải trừ thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba đối với thửa đất số 160, TĐĐ số 1, xã T, huyện H.

Căn cứ Luật Công chứng và các văn bản có liên quan, vào thời điểm công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ có liên quan đến tài sản, kiểm tra nhân thân, năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, kiểm tra tình trạng tài sản không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào và xác định người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung, ký tên vào Hợp đồng ủy quyền trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày:

Ngày 20/9/2014, Văn phòng C4 có tiền nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền 005237 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C và bà Nguyễn Thị M với nội dung: Ông M và bà C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M để bà M cho bà O vay số tiền 1.800.000.000 đồng với điều kiện bà O cam kết trả tiền vay trước ngày 30/9/2014. Nếu bà O không trả số tiền này thì bà O có trách nhiệm ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0010684 giữa ông M và bà C với bà M.

Ngày 29/9/2014, bà M và bà O liên hệ Văn phòng C4 yêu cầu công chứng Hợp đồng vay số tiền 1.800.000.000 đồng với điều kiện nêu trên.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ quy trình tiền nhận và giải quyết công chứng hợp đồng. Người yêu cầu công chứng đọc bản thảo và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Trước khi các bên ký vào 03 bản hợp đồng chính thức, công chứng viên đã hỏi kỹ các bên một lần nữa và các bên trả lời đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật của các bên.

Như vậy, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật về công chứng giao dịch. Các bên tham gia đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, việc ký kết của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối hay giả tạo.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa trình bày:

Ngày 04/9/2019, ông M, bà C và bà M có yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T theo GCN số O 420041 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/1999, vào sổ cấp GCN số 13QSDĐ, đăng ký thay đổi ngày 01/10/2003.

Qua kiểm tra giấy tờ cần xuất trình khi công chứng, kiểm tra trên mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về tài sản và xem xét yêu cầu công chứng của ông M, bà C và bà M là phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội. Các bên đã tự đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý và tự nguyện ký tên, lăn tay vào hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc ủy quyền. Nhận thấy ý chí, nguyện vọng của họ là phù hợp thực tế và phù hợp quy định pháp luật nên đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền đối với thửa 160.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Các cá nhân có mặt để lập Biên bản ngày 02/7/2004 có người đã chết, có người không còn công tác tại Ủy ban nhân dân xã T. Riêng bà Cao Thị Ngọc H4 đã chuyển công tác về Ủy ban nhân dân xã X cho biết: Có diễn ra việc mua bán giữa bà B1, bà C với bà Hồng H với số tiền 2.026.700.000 đồng lần lượt được trả cụ thể:

Ngày 13/3/2002: Đặt cọc 200.000.000 đồng;

Ngày 16/11/2003: Đưa tiếp 50.000.000 đồng;

Ngày 12/01/2004: Đưa tiếp 300.000.000 đồng.

Số tiền còn lại 1.476.700.000 đồng.

Do đó, ngày 02/7/2004, các bên thỏa thuận sẽ giao hết số tiền còn lại tại Ủy ban nhân dân xã T.

Do quá trình xây dựng trụ sở mới, Ủy ban nhân dân xã T phải di chuyển nhiều lần sang trụ sở tạm, trong quá trình chuyển kho hồ sơ lưu trữ bản chính biên bản ngày 02/7/2004 đã thất lạc. Hiện Ủy ban nhân dân xã T còn lưu trữ 02 bản photo có đóng dấu chỉnh sửa lên dòng chữ số tiền 2.026.700.000 đồng.

Qua rà soát hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã T không tìm thấy hồ sơ chuyển nhượng nhà đất giữa bà B1 với bà C nên không thể cung cấp bản sao cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Năm 2004, bà Lê Thị Như Ý có thuê ông D1 xây dựng căn nhà 01 trệt 01 lầu trên thửa đất số 160, TĐĐ số 1, ấp Đ, xã T do bà Kiên Kiều Mộng C đứng tên. Ông D1 và 04 thợ cùng phụ chỉ làm công, còn vật tư do bà Ý mua. Ngoài căn nhà, ông D1 còn xây rào và các chuồng chó. Quá trình xây dựng, ông D1 không gặp và không biết bà Hồng H là ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H đối với bà Kiên Kiều Mộng C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy cập nhật biến động”, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc yêu cầu công nhận cho bà Hồng H được quyền sử dụng phần đất diện tích 990,8m² (ký hiệu số 2, 5, 6, 7, 8, 10 thuộc khu B) và được quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất diện tích 68,1m² (ký hiệu số 5, 6 thuộc khu B) thuộc một phần thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích nhà đất nói trên.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 010179 ngày 04/9/2014 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M đối với phần đất diện tích 990,8m² (ký hiệu số 2, 5, 6, 7, 8, 10 thuộc khu B) và công trình xây dựng trên đất diện tích 68,1m² (ký hiệu số 5, 6 thuộc khu B) thuộc một phần thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0010684 ngày 06/09/2014 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền) với bà Lê Thị Kim O đối với phần đất diện tích 990,8m² (ký hiệu số 2, 5, 6, 7, 8, 10 thuộc khu B) và công trình xây dựng trên đất diện tích 68,1m² (ký hiệu số 5, 6 thuộc khu B) thuộc một phần thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 005237 ngày 20/9/2014 tại Văn phòng công chứng Đất Việt giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng vay tài sản số 005439 ngày 29/9/2014 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền) với bà Lê Thị Kim O.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 003347 ngày 21/3/2019 tại Văn phòng C3 giữa bà Lê Thị Kim O với ông Lê Nhị H3.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà (Giấy mua bán nhà và đất) ngày 10/02/2008 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Võ Thị Thanh H2.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc hủy cập nhật biên động sang tên ngày 19/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H từ bà Kiên Kiều Mộng C sang tên bà Lê Thị Kim O trên GCN số O 420041, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 13QSDĐ/Tân Xuân/1B do UBND huyện H cấp cho bà Hồ Thị B1 ngày 04/8/1999, cập nhật biên động sang tên bà Kiên Kiều M2 Cẩm ngày 01/10/2003 đối với thửa đất số 160, TĐĐ số 1, diện tích 2.089m², đất LM, tọa lạc xã T, huyện H.

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 28/8/2014 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 106736/TTĐĐBĐ-CNHM (CS2) ngày 16/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hồng H về việc:

2.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2003 được UBND xã T chứng thực giữa bà Hồ Thị B1 và bà Kiên Kiều Mộng C.

2.2. Hủy cập nhật biến động sang tên ngày 01/10/2003 của UBND huyện H từ bà Hồ Thị B1 sang tên bà Kiên Kiều Mộng C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420041, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 13QSDD/Tân Xuân/1B do UBND huyện H cấp cho bà Hồ Thị B1 ngày 04/8/1999.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Kiên Kiều Mộng C về việc:

3.1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị Kim O giao trả phần nhà đất 89m² thuộc một phần thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H.

3.2. Hủy Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 28/8/2014 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C với bà Nguyễn Thị M.

3.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0010684 ngày 06/09/2014 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Thanh M1, bà Kiên Kiều Mộng C (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền) với bà Lê Thị Kim O.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Thanh H2 về việc:

4.1. Yêu cầu bà Kiên Kiều Mộng C giao trả phần đất 89m² và căn nhà 01 trệt 01 lầu thuộc thửa 160, TĐĐ số 1, tọa lạc xã T, huyện H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà H2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

4.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà (Giấy mua bán nhà và đất) ngày 10/02/2008 giữa bà Võ Thị Thanh H2 với ông Lê Thanh M1 và bà Kiên Kiều Mộng C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn – bà Bùi Thị Hồng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt.

Người kháng cáo – bà Bùi Thị Hồng H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, nhận định và tuyên án dựa vào suy đoán chủ quan. Không thừa nhận hợp đồng giấy tay mua bán đất ngày 28/7/2003 giữa bên bán chủ đất là bà Hồ Thị B1, Phan Văn B và Phan Thị C1, bên mua đất là bà Kiên Kiều Mộng C và bà Bùi Thị Hồng H là không phù hợp. Biên bản tại Ủy ban nhân dân xã T có giá trị pháp lý, là chứng cứ không cần chứng minh, bà H4 cũng có bản tự khai ghi nhận sự việc này nhưng Tòa án sơ thẩm không coi đây là chứng cứ để giải quyết vụ án. Biên bản này thể hiện bà

16

H và bà C có góp tiền và đã trả đủ. Quá trình giải quyết vụ án, bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà có trả tiền. Nếu không chứng minh được mỗi bên góp bao nhiêu thì về nguyên tắc mỗi bên góp $\frac{1}{2}$ tiền nhà đất. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm ông B có làm chứng việc bán đất cho bà H và bà C. Khi bà H và bà C nhận đất thì bên bán không có tranh chấp.

Tòa sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà B1 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, trường hợp bà B1 chết thì phải đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B1 vào tham gia vụ án. Trước đây, bà H không kiện bà C vì bà H chơi thân với bà Ý; do hai bên thỏa thuận một nửa nhà đất thuộc về bà C, một nửa còn lại bà H định đoạt nên bà H mới đại diện bà C đi kiện; sau này, do bà C thay đổi nên bà H mới có yêu cầu độc lập. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Liên quan đến hợp đồng mua bán giữa gia đình bà B1 với bà C và bà H còn có một vụ án khác liên quan đến thửa đất 159; đề nghị cho nhập chung hai vụ án để giải quyết.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Nhị H3 do ông Lê Tiến D trình bày: Ông M1 và bà C đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà O. Ông M1 và bà C là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất nên việc chuyển nhượng cho bà O cũng là hợp pháp. Bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng ủy quyền của bà O là hợp lệ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo các quyền lợi và được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Bùi Thị Hồng H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, bị đơn – bà Kiên Kiều Mộng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Thị Thanh H2, bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị Kim O có bà Nguyễn Thị H1 đại diện và bà Nguyễn Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Thanh M1, ông Nguyễn Văn T1, ông Đỗ Văn G, Văn phòng C2, Văn Phòng Công T, Văn phòng C4, Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Ủy ban nhân dân xã T, huyện H; người kế thừa quyền và nghĩa vụ

của bà Lê Thị Như Ý là bà Nguyễn Thị N; người làm chứng – ông Phan Văn B, bà Phan Thị C1 và ông Nguyễn Văn D1 vắng mặt mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - bà Bùi Thị Hồng H xác định không còn ủy quyền cho ông Trần Đức T2 thay mặt bà tham gia tố tụng, xét ý kiến của bà H là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện ngày 01/3/2016. Đối với Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2019 với nội dung: Hủy Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/8/2014 (không có công chứng, chứng thực) giữa bà Kiên Kiều Mộng C, ông Nguyễn Thanh M3 với bà Nguyễn Thị M và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0010684 ngày 06/9/2014 lập tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lê Thị Kim O. Bà C xác định không ký tên trong đơn này và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Bà Hồng H thừa nhận chữ ký “Cầm” trong Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2019 không phải do bà C ký mà do bà Hồng H tự ý ký thay bà C; thời điểm này, bà Hồng H là người đại diện theo ủy quyền của bà C nộp đơn này. Tại phiên tòa, bà C và bà Hồng H cũng đồng ý rút lại Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2019. Bà Võ Thị Thanh H2 cũng rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 15/11/2019 và 22/3/2021; do đó cấp sơ thẩm đình chỉ toàn bộ các yêu cầu của bà C và bà H2 là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

Do nguyên đơn bà Kiên Kiều M2 Cầm rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H2 rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên trong vụ án này chỉ còn yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Hồng H. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thay đổi địa vị tố tụng bà Hồng H trở thành nguyên đơn, bà C trở thành bị đơn, bà M trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự còn lại không thay đổi địa vị tố tụng là phù hợp quy định pháp luật.

[1.4] Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét không cần thiết phải đưa bà B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà B1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận hết tiền chuyển nhượng và không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bà B1 còn sống cũng chỉ tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, cấp sơ thẩm đã đưa ông Phan Văn B và bà Phan Thị C1 vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là phù hợp. Theo hướng dẫn tại Khoản 2 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 03/4/2019 hướng dẫn về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì không cần phải đưa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng trong trường hợp giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật

biến động quyền sử dụng đất. Do vậy, không chấp nhận ý kiến của luật sư về việc cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất thửa 160 và $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà thuộc thửa 160, xét các chứng cứ quan trọng và liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng thửa đất nói trên thấy rằng:

1- Hợp đồng mua bán đất ngày 28/7/2003 (bản đánh máy, không có công chứng, chứng thực), bên bán có bà Hồ Thị B1 (đã chết) cùng hai con là bà Phan Thị C1 và ông Phan Văn B, bên mua có bà Kiên Kiều Mộng C và bà Bùi Thị Hồng H. Hợp đồng có nội dung bên bán chuyển nhượng cho bên mua 2 thửa đất 159 diện tích 603m² và 160 diện tích 2080m² tọa lạc tại xã T, huyện H; bên mua đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn). Hợp đồng có 2 tờ giấy in chữ một mặt, trên trang 3 của hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hai bên trong hợp đồng. Tại trang 4 có phần viết tay thêm đề ngày 04/12/2003 là chữ viết của nguyên đơn, có chữ ký của nguyên đơn và bà B1, ông B, bà C1, riêng chữ ký của bị đơn do nguyên đơn thừa nhận ký thay. Cấp sơ thẩm nhận định trên Hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 28/7/2003 không phải chữ ký của bị đơn là chưa chính xác.

2- Biên bản ngày 02/7/2004 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện H do bà Cao Thị Ngọc H4 cán bộ Ủy ban nhân dân xã T lập và chính bà H4 viết tay: có mặt bà Hồ Thị B1 và con gái là Phan Thị C1, nguyên đơn và bị đơn. Nội dung biên bản xác nhận bên mua (bà H và bà C) đã giao đủ số tiền cho bên bán và bên bán đã giao đất và giấy tờ cho bên mua. Cấp sơ thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T thì Ủy ban nhân dân xã xác nhận có lập biên bản như trên nhưng do chuyển trụ sở nên bản chính bị thất lạc và cung cấp cho Tòa án bản sao lục từ hồ sơ lưu trữ, bà Cao Thị Ngọc H4 (người lập biên bản) có lời khai cũng thừa nhận mình có lập biên bản như trên. Nguyên đơn xuất trình bản sao y từ tài liệu lưu trữ do Ủy ban nhân dân xã T xác nhận năm 2018. Cấp sơ thẩm nhận định chứng cứ này là bản photo và nhận định lời khai của đương sự và người lập biên bản có mâu thuẫn nên không chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét Biên bản nói trên là chứng cứ xác thực để giải quyết vụ án, do chứng cứ này đã thể hiện có sự việc khách quan xảy ra, Ủy ban nhân dân xã T có ghi nhận ý kiến của hai bên và lập biên bản có đầy đủ chữ ký của các bên nên đây là chứng cứ pháp lý để giải quyết vụ án.

3- Tại cấp phúc thẩm, người làm chứng – ông Phan Văn B gửi văn bản tường trình có xác nhận chữ ký tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa (ông B vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử sơ thẩm) xác nhận bà H là người mua chung đất với bà C, ông B có mặt và ký tên cùng mẹ là bà Hồ Thị B1, bà C1 trong Hợp đồng mua bán đất giấy tay ngày 28/7/2003 và thỏa thuận viết tay ngày 04/12/2003, ông không có mặt khi lập biên bản tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 02/7/2004. Đây là tình tiết mới xuất hiện ở cấp phúc thẩm.

Qua đánh giá các chứng cứ nêu trên cần xem xét lại việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, cần triệu tập người làm chứng là bà Phan Thị C1, thực hiện đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn và hai người làm chứng – bà Phan Thị C1 và ông Phan Văn B để làm rõ sự thật khách quan về việc giao nhận tiền nhằm giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét các yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng giao quyền đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2014 và Hợp đồng uỷ quyền số 010179 ngày 04/9/2014 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hoà giữa bị đơn và ông Lê Thanh M1 với bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0010684 ngày 06/9/2014 tại Văn phòng C2 giữa bị đơn và ông Lê Thanh M1 (do bà Nguyễn Thị M đại diện theo uỷ quyền) với bà Lê Thị Kim O:

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O420041 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/1999 cho bà Hồ Thị B1, đăng ký thay đổi cho bị đơn ngày 01/10/2003, số thửa 160 tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng Lm (lúa màu) đã có công trình xây dựng không phép trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn ghi nhận: Trên thửa đất số 160, TĐĐ số 1 có căn nhà tường, mái tôn, lầu đúc (1 lầu) cửa sắt + kính được xây dựng năm 2004.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013:

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

Căn cứ vào quy định trên, cấp sơ thẩm cần thu thập thêm chứng cứ về các điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị M, bà Lê Thị Kim O vào thời điểm nhận chuyển nhượng nhằm giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

[2.3] Yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy mua bán nhà và đất ngày 10/02/2008 (không có công chứng, chứng thực) giữa bị đơn và ông Lê Thanh M1 với bà Võ Thị Thanh H2:

Bà C và ông M1 lập hợp đồng bán cho bà H2 phần đất diện tích 89m² thuộc một phần thửa 160 (mục đích sử dụng là đất nông nghiệp) trên đất có căn nhà 1 trệt, 1 lầu, sàn bê tông cốt thép xây dựng không phép. Bà C thừa nhận có việc chuyển nhượng, thừa nhận phần quyền sở hữu, sử dụng của bà H2 đối với nhà đất diện tích 89m², bà H2 hiện đang quản lý, sử dụng phần nhà đất này. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, bà C là người đứng tên trên giấy chứng nhận, hiện tại bà O là người nhận chuyển nhượng cũng thừa nhận phần quyền sử dụng của bà C, bà H2 đối với phần nhà đất diện tích 89m² trong tổng số 2.089m², tuy nhiên Giấy tay mua bán nhà đất ngày 10/02/2008 giữa bà C, ông M1 và bà H2 không tuân thủ quy định về hình thức, đồng thời phần nhà, đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND Ủy ban nhân dân Thành phố H thì việc tách thửa đất nông nghiệp được quy định như sau:

+ Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

Do đó, căn cứ vào quy định pháp luật nói trên cần xem xét, giải quyết lại yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với tất cả các yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chưa giải thích cho các đương sự liên quan về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp các hợp đồng nói trên vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả mới đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự và giải quyết triệt để vụ án. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến các yêu cầu trên đều vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xét hỏi để làm rõ, thu thập thêm chứng cứ để khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại toàn bộ vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của nguyên đơn có cơ sở, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vụ án có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Bùi Thị Hồng H, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Bùi Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0016271 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS huyện Hóc Môn;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương