

Bản án số: 640/2023/DS-PT

Ngày: 05-6-2023

V/v: “V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán nhà ở; tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trịnh Thị Ánh

2/ Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 04 năm 2023, về “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán nhà ở; tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1883/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 6006/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1967; Địa chỉ: Phường B, Quận M, Tp Hồ Chí Minh (chết ngày 16/3/2019 theo giấy chứng tử số 21 ngày 18 tháng 3 năm 2019 do Ủy ban nhân dân Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp);

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1964, ông Nguyễn Hiếu T, sinh năm 1994, ông Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1995 và bà Nguyễn Hiếu T, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Hiếu T, ông Nguyễn Hiếu N, bà Nguyễn Hiếu T:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ thường trú: phường L, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị S, sinh năm 1964; Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Quốc Q, sinh năm 1993; Địa chỉ: Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Các ông bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1964; Nguyễn Hiếu T, sinh năm 1994; Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1995; Nguyễn Hiếu T, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Phường L, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. NLQ1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hoàng Quảng T, sinh năm 1973 (theo giấy ủy quyền số 024/CC7 ngày 06/9/2022) (có đơn xin vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Ngọc H – theo văn bản ủy quyền số 425/UBND ngày 20/02/2020 Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (ông Hồ Ngọc H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5. NLQ2, sinh năm 1990; Địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2018 của ông Nguyễn Bá H (ông H chết ngày 16/3/2019), đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2022 của bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T do bà Hoàng Thị T trình bày:

Nguyên trước đây toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ Ấp1 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất cũ là 1038, 1039 tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 1992) nay thửa mới là thửa 62, 64, 65, 66, 67, 68, tờ bản đồ số 24 (tài liệu bản đồ địa chính) là do ông Nguyễn Bá H quản lý và sử dụng từ lúc ông T và bà N là cậu mợ ruột của ông H còn sống. Sau khi ông T và bà N chết thì xảy ra tranh chấp giữa ông H và bà Lê Thị S.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 274/DSPT ngày 06/7/1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho bà Lê Thị S được hưởng toàn bộ di sản thừa kế của ông T, bà N để lại trong đó có 01 căn nhà gắn liền hai thửa đất số 1038, 1039 ấp, 1 xã T, B và bà S phải giao cho ông H tiền công chăm sóc nuôi dưỡng ông T là 100.000.000 đồng. Nhưng đến khi thi hành án thì bà S và ông H đã thỏa thuận lại bà S sẽ giao lại toàn bộ nhà, đất thửa đất số 1038, 1039 cho ông H và bà S không phải giao cho ông H 100.000.000 đồng tiền công chăm sóc nữa đồng thời ông H giao cho bà S 200.000.000 đồng. Ngày 13/02/2002, ông H giao cho bà S 200.000.000 đồng (có biên nhận tiền từ bà S) và ngày 04/3/2003 bà S giao lại toàn bộ căn nhà ấp 1 xã T và thửa đất số 1038, 1039 có tổng diện tích 2.107m² cho ông H. Hội thi hành án huyện B đã lập biên bản giải quyết thi hành án ngày 04/3/2003 ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên đã thi hành xong bản án dân sự phúc thẩm số 274/DSPT ngày 06/7/1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận được nhà, đất do bà S giao tại Hội Thi hành án huyện B thì ông H có thuê NLQ1 làm dịch vụ giấy tờ chủ quyền đối với thửa đất số 1038, 1039, tờ bản đồ số 2, ấp 1, xã T, huyện B. Đồng thời thuê NLQ1 làm dịch vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất bên cạnh có diện tích khoảng 10.000m² với thỏa thuận NLQ1 sẽ được hưởng 25% đất tương đương 500.000.000 đồng. NLQ1 không đồng ý làm hợp đồng dịch vụ mà yêu cầu phải lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì NLQ1 mới chịu nhận làm dịch vụ giấy tờ chủ quyền đất, NLQ1 nói với ông H là bà đã làm nhiều hợp đồng dịch vụ với người khác và ai cũng làm như vậy. Vì tin tưởng NLQ1 nên ông H làm theo yêu cầu của NLQ1 lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông H cũng đã cẩn thận

ghi thêm “*hợp đồng này chỉ có giá trị khi tôi được hợp thức hóa quyền sử dụng đất phần còn lại*”. NLQ1 đã lợi dụng lòng tin của ông H dựa vào hợp đồng chuyển nhượng giả cách này đồng thời NLQ1 dụ dỗ bà S ký giả một số giấy tờ nhằm mục đích ngụy tạo chứng cứ nhằm chiếm đoạt tài sản của ông H. Vào năm 2008, NLQ1 đã khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân huyện B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông H phải trả lại tiền.

Tại bản án sơ thẩm số 68/2009/DSST ngày 16/10/2009 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên buộc ông H phải trả lại cho NLQ1 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho NLQ1 số tiền 332.893.750 đồng. Ngày 15/7/2010, ông H đã nộp vào số tiền 492.602.400 đồng tại Chi cục thi hành án huyện B để trả cho NLQ1. Sau đó NLQ1 đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận M buộc ông H thi hành số tiền còn lại là: 142.937.909 đồng, ông H cũng đã thi hành xong số tiền này. Như vậy, ông H đã thi hành trả cho NLQ1 xong số tiền là 632.893.750 đồng.

Sau khi thi hành xong Bản án phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà S đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà xã T, huyện B thuộc một phần thửa đất số 1038.

Ngày 08/7/2010, bà Lê Thị S và NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) nội dung: bà S chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ ấp 1 xã T, huyện B thuộc thửa 1038, 1039 tờ bản đồ số 2 (tài liệu chỉnh lý năm 1992) tương ứng với thửa 62, 64, 65, 66, 67, 68 tờ bản đồ số 24 (tài liệu bản đồ địa chính), diện tích: 1892,1m² cho NLQ1.

Ngày 18/5/2011, bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 774715, số vào sổ cấp GCN: CH 01322 đối với nhà, đất tại địa chỉ ấp 1 xã T, huyện B thuộc thửa đất số 806 (chiết từ thửa 1038), tờ bản đồ số 24 với diện tích đất là 250m² (trong đó phần diện tích căn nhà là 102,6m²). Ngày 22/8/2011, bà S đã ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 806 (chiết từ thửa 1038), tờ bản đồ số 24, địa chỉ: xã T, huyện B cho NLQ1 (hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng B, số công chứng 16191, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011). Ngày 26/4/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đã cập nhật biến động sang tên cho NLQ1 đứng tên chủ sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 806 (chiết từ thửa 1038), tờ bản đồ số 24 với diện tích đất là 250m² tại địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B.

Đối với phần diện tích đất còn lại là 982,3m² thuộc thửa đất số 1038 nay thuộc thửa 65-1, tờ bản đồ số 24 (tài liệu 2004) tọa lạc tại xã T, huyện B và thửa 1039 nay là thửa 66-1, 66-2; 65-3; 65-4, 65-5, 67 và 68, tờ bản đồ số 24 (tài liệu 2004) tọa lạc tại xã T, huyện B đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 285/2013/DS-GĐT ngày 17/6/2013 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên hủy bản án sơ thẩm số 68/2009/DSST ngày 16/10/2009 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân huyện B thụ lý lại vụ án Tòa án đã triệu tập NLQ1 (nguyên đơn) nhưng NLQ1 không đến Tòa án nên Tòa án nhân dân huyện B đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 320/2013/QĐST-DS ngày 13/12/2013.

Sau khi vụ án bị đình chỉ thì bà Lê Thị S có thừa nhận với ông H rằng, vào năm 2011 bà S đã nhận tiền đền bù phần đất bị giải tỏa 1000m² tại thửa đất số 1038, 1039 được khoảng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) từ Ủy ban nhân dân huyện B nhưng ông H không lấy lại phần tiền này. Bà S đồng ý giao lại căn nhà Ấp 1, xã T, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 1038 và toàn bộ diện tích đất thửa số 1039 cho ông H. Ngày 23/11/2015, bà S cũng đã có đơn đề nghị UBND xã T; Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, UBND huyện B cấp giấy chủ quyền đất tại một phần đất số 1038 và toàn bộ phần đất thửa số 1039 cho ông H.

Đối với phần diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B thì bà Lê Thị S có cam kết sẽ yêu cầu NLQ1 phải giao lại cho bà S căn nhà và đất trên để bà S giao lại cho ông H vì bà S chỉ nhờ NLQ1 đứng tên dùm nhưng đến nay bà S không thực hiện.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H là bà Nguyễn Thị Bích L, ông Nguyễn Hiếu T, ông Nguyễn Hiếu N, bà Nguyễn Hiếu T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 30/10/1998 giữa NLQ1 và ông Nguyễn Bá H.

- Buộc NLQ1 trả lại cho ông Nguyễn Bá H số tiền 332.893.750 đồng mà ông H đã thi hành trả cho NLQ1 theo bản án dân sự phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 08/7/2010 giữa NLQ1 và bà Lê Thị S.

- Buộc bà Lê Thị S trả lại toàn bộ phần diện tích đất 982,3m² thuộc thửa đất số 1038 và toàn bộ thửa 1039, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc 01 phần thửa 65-1 và các thửa 66-1, 66-2; 65-3; 65-4, 65-5, 67 và 68, tờ bản đồ số 24 (tài liệu 2004) tọa lạc xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H.

- Tại đơn khởi kiện ngày 15/5/2018 ông Nguyễn Bá H có yêu cầu bà S phải giao trả lại căn nhà Ấp 1, xã T, huyện B (thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24) có diện tích là 250m² cho ông Nguyễn Bá H. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H gồm: Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T đã có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này. Nếu sau này có tranh chấp thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H sẽ khởi kiện sau.

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 24/6/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị S là ông Đỗ Quốc Q trình bày:

Vào ngày 04/03/2003, bà S có giao cho ông Nguyễn Bá H căn nhà tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh và 02 thửa đất số 1038,1039 (thửa cũ), thuộc tờ bản đồ số 02, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng diện tích là khoảng 2.107m² là tài sản bà S được thừa kế di sản do ba mẹ nuôi của bà là ông T và bà N chết để lại theo Bản án dân sự số 274/DSPT ngày 06/07/1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Bá H có trách nhiệm giao lại cho bà S số tiền là 200.000.000 đồng sự việc thỏa thuận này được ghi nhận tại biên bản thi hành án ngày 04/03/2003 của Đội thi hành án huyện B. Sau khi giao nhà, đất cho ông H thì ông H trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đến năm 2006 phát sinh tranh chấp giữa ông H và NLQ1, NLQ1 liên hệ với bà S và hứa là sẽ đòi lại nhà, đất cho bà S vì NLQ1 nói bà S giao hết nhà, đất cho ông H mà chỉ nhận có 300.000.000 đồng là thiệt thòi. Lúc này NLQ1 và bà S nhận nhau làm mẹ con nên bà S rất tin tưởng NLQ1 và bà S đồng ý để NLQ1 đứng ra đòi lại nhà, đất. Bà S khẳng định NLQ1 chỉ là người làm dịch vụ đòi nhà đất cho bà S.

Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2009/DSST ngày 16/10/2009 của Tòa án nhân dân huyện B và bản án dân sự phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã buộc ông H phải giao lại cho bà S phần đất có diện tích 1892,1m² đất thuộc thửa 1038, 1039 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện B và căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số Ấp 1, xã T, huyện B (căn nhà tọa lạc trên phần đất nêu trên). Bà S phải trả lại cho ông H số tiền là 548.874.250 đồng và trả cho NLQ1 số tiền 200.000.000 đồng.

Đến năm 2010, bà Lê Thị S được Chi cục thi hành án huyện B giao lại căn nhà và phần đất trên theo Bản án số 387/2010/DS-PT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời bà S cũng đã nộp đủ số tiền là 548.874.250 đồng là số tiền bà S phải thi hành trả lại cho ông H; Bà S cũng đã trả số tiền 200.000.000 đồng cho NLQ1 (có giấy xác nhận NLQ1 đã nhận tiền).

Căn cứ bản án số 387/2010/DS-PT ngày 06/4/2010, bà S đã làm thủ tục xin cấp giấy chủ quyền nhà, đất có diện tích là 250m² nằm trong một phần thửa số 1038. Ngày 18/5/2011, bà S đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 774715, số vào sổ cấp GCN: CH 01322 đối với nhà, đất tại địa chỉ số Ấp 1, xã T, huyện B thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24 với diện tích đất là 250m² (trong đó phần diện tích căn nhà là 102,6m²). Sau đó bà S sợ ông H sẽ khởi kiện lấy lại nhà nên theo hướng dẫn của NLQ1 bà S đã ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B cho NLQ1 (hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng B, số công chứng 16191, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011. Ngày 26/4/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đã cập nhật biến động sang tên cho NLQ1. Bà Lê Thị S không có nhận tiền của NLQ1 từ việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên vì thực chất là bà Sanh chỉ nhờ NLQ1 đứng tên dùm vì sợ ông H sẽ khởi kiện đòi lại nhà, đất nhưng do tin tưởng NLQ1 nên không có làm giấy tờ nhờ đứng tên dùm. Do lúc này bà S đang gặp khó khăn nên NLQ1 có cho bà S vay 100.000.000 đồng. Sau này bà S nhiều lần yêu cầu NLQ1 sang tên trả lại nhà, đất cho bà S nhưng NLQ1 không thực hiện.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay lập ngày 08/7/2010 giữa bà S và NLQ1 thì cũng xuất phát từ việc bà S tin tưởng NLQ1 do bà S là người không hiểu biết pháp luật nên NLQ1 nói gì bà S cũng nghe theo. NLQ1 là người soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói bà S ký tên vào, bà S hoàn toàn không đọc lại nội dung của hợp đồng. NLQ1 hứa là cứ ký tất cả các giấy tờ do NLQ1 yêu cầu thì sẽ thắng kiện. Rồi sau này NLQ1 sẽ trả lại toàn bộ nhà đất cho bà S và chăm lo cho cuộc sống của mẹ con bà S. Toàn bộ số tiền thi hành án trả cho ông H là do bà S nhận tiền đền bù giải tỏa một phần diện tích đất của thửa đất 1038, thửa 1039 để thi hành chứ NLQ1 không bỏ tiền ra thi hành thay cho bà S. Còn 300.000.000 đồng và 08 lượng vàng SJC mà bà Nguyệt ghi trong hợp đồng là bà S đã nhận đủ là hoàn toàn không đúng vì NLQ1 không đưa số tiền và vàng trên cho bà S mà do NLQ1 tự ý ghi vào, do bà S tin tưởng NLQ1 (vì bà S nhận NLQ1 làm mẹ) nên không đọc lại nội dung mà chỉ ký vào theo yêu cầu của NLQ1. Năm 2015 bà S ủy quyền cho NLQ1 đi làm thủ tục hợp thức hóa phần diện tích đất của thửa đất 1038, thửa

đất 1039 là nhờ NLQ1 đi làm dùm. Nhưng NLQ1 đã lợi dụng lòng tin của bà S nhằm mục đích chiếm đoạt toàn bộ tài sản của bà S. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2010 giữa bà S và NLQ1 thì bà S cũng đồng ý. Bà S không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay bà S xác nhận yêu cầu phản tố sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B được ký kết giữa bà Lê Thị S và bà NLQ1 được công chứng tại Phòng Công chứng B, số công chứng 16191, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011 vì bà S hoàn toàn không có nhận tiền chuyển nhượng của NLQ1 mà chỉ nhờ NLQ1 đứng tên dùm vì vậy mà trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng thực tế và không đúng với giá trị của nhà, đất trên.

- Hủy phần cập nhật biến động sang tên cho NLQ1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đã cập nhật biến động ngày 24/6/2012.

- Buộc NLQ1 giao lại toàn bộ nhà và đất số Ấp 1, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24 cho bà S.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/6/2020 bà S có yêu cầu NLQ1 phải trả lại cho bà S số tiền 51.000.000 (năm mươi một triệu) đồng là khoản tiền chênh lệch mà NLQ1 đang giữ của bà S khi bà S nhận tiền đền bù giải tỏa một phần đất thuộc thửa 1038, 1039 xã T, huyện B. Tại phiên tòa hôm nay ông Q đại diện cho bà S xin rút lại một phần yêu cầu phản tố này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà S sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/11/2020, các bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ1 trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất, bà có quen biết với bà Trần Thị H (mẹ của ông Nguyễn Bá H) nên bà biết ông H có phần đất khoảng 2.500m² tọa lạc tại xã T, huyện B, phần đất này trước đây ông H và bà S thừa kế và đã được giải quyết bằng bản án số 274/DSPT ngày 06/7/1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung bản án phân chia thừa kế thì bà S được thừa kế toàn bộ căn nhà và thửa đất số 1038, 1039 xã T, B có diện tích 1892,1m² và bà S phải trả cho ông H 100.000.000 đồng. Do bà S không có tiền nên bà S đã thỏa thuận với

ông H là ông H đưa cho bà S 200.000.000 đồng và ông H được sở hữu toàn bộ phần nhà đất nêu trên. Nhưng do ông H không có tiền nên ông H và bà S thống nhất bán lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho bà với giá 500.000.000 đồng vào ngày 30/10/1998.

Ngày 30/10/1998, bà có lập hợp đồng chuyển nhượng (bằng giấy tay) với ông H và đưa cho ông H 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, hợp đồng được xác lập nhưng không công chứng được vì bản án giữa ông H và bà S chưa thi hành xong, đến ngày 20/11/2002 mới thi hành xong việc ông H trả cho bà S 200.000.000 đồng. Bà là người trực tiếp đưa số tiền 200.000.000 đồng cho bà S (bà thực hiện thay cho ông H). Để thực hiện hợp đồng bà đã giao tiền làm 02 đợt: Đợt 1 bà đưa cho ông H 300.000.000 đồng vào ngày 30/10/1998, đợt 2 bà đưa 200.000.000 đồng cho bà S vào ngày 13/12/2002. Ngày 13/12/2002 bà và ông H lập lại hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 30/10/1998 nhưng bà không đồng ý ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 13/12/2002 mà bà yêu cầu ghi ngày xác lập hợp đồng là ngày 30/10/1998 (ngày xác lập hợp đồng đầu tiên). Do vậy trong hợp đồng mua bán ông H ghi rõ đã nhận đủ 500.000.000 đồng.

Sau khi ông Hiếu đã nhận đủ tiền từ bà và đã nhận nhà, đất từ bà S thì ông H không giao nhà, đất cho bà, không có thiện chí thực hiện hợp đồng và luôn tìm cách né tránh đồng thời ông H tìm cách để hợp thức hóa nhà, đất nêu trên. Vì vậy, vào năm 2008 bà đã khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân huyện B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/1998. Yêu cầu khởi kiện của bà đã được giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 68/2009/DSST ngày 16/10/2009 của Tòa án nhân dân huyện B và bản án dân sự phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Sanh không có tiền để thi hành án nên bà S lại tiếp tục bán toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 1038, 1039 xã T, huyện B cho bà lần thứ hai.

Do lúc này nhà, đất tại thửa đất số 1038, 1039 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên vào ngày 08/7/2010 bà và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với thỏa thuận bà S đồng ý chuyển nhượng cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ ấp 1 xã T, huyện B thuộc thửa 1038, 1039 tờ bản đồ số 2 (tài liệu chính lý năm 1992) tương ứng với thửa 62,64,65,66,67,68 tờ bản đồ số 24 (tài liệu bản đồ địa chính), diện tích: 1892,1m². Về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán như sau: NLQ1 thay bà S thi hành bản án số 378/2010/DSPT ngày 06/4/2010:

+ NLQ1 trả cho ông H thay bà S số tiền 547.874.230 đồng và nộp 26.727.485 đồng án phí cho ông Hiếu; nộp 26.727.485 đồng án phí cho bà S.

+ NLQ1 trả cho bà S 500.000.000 đồng tiền mặt và 08 lượng vàng SJC.

Bà không trực tiếp trả tiền cho ông H vì lúc này ông H trốn khỏi địa phương. Ngày 06/4/2010 bà được Chấp hành viên cùng các ban ngành từ huyện, xã, công an đến cấm mốc giao và bà chính thức quản lý sử dụng nhà, đất trên từ đó cho đến nay. Ngày 18/5/2011, bà S được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ774715 đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B. Ngày 22/8/2011 bà và bà S đã ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà, đất tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B tại Phòng Công chứng B. Đến ngày 24/6/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên cho bà là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất nêu trên.

Ngày 30/9/2015, tại Văn phòng công chứng A bà S đã làm giấy ủy quyền cho bà đi hợp thức hóa phần đất còn lại vì bà đã mua và trả tiền đầy đủ cho bà S. Sau đó bà S đã tự ý hủy giấy ủy quyền cho bà để bà hợp thức hóa phần đất còn lại mà bà S đã bán cho bà và tự động đem nhà, đất của bà giao cho ông H điều này là vi phạm vào điều 3, điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết vào ngày 08/7/2010 trong khi bà S đã bán và đã nhận đủ tiền của bà 02 lần. Vì vậy bà yêu cầu bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá H và yêu cầu khởi kiện bổ sung của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S bà cũng không đồng ý.

Ngày 26/7/2022, bà nộp đơn đơn xin rút lại yêu cầu độc lập nay bà xin rút lại đơn rút yêu cầu độc lập ngày 26/7/2022. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà và diện tích đất là 1.892m² thuộc thửa đất 1038, 1039 tờ bản đồ số 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà.

Tại bản tự khai ngày 04/3/2020 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B do ông Hồ Ngọc H đại diện trình bày:

Thửa đất 1038, thửa 1039 tờ bản đồ số 02 (TLCL 1992) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị N tạo lập. Năm 1992 ông T chết, hai ông bà không có con ruột, có một con nuôi là bà Lê Thị S; ông Nguyễn Bá H là cháu gọi ông T là cậu.

Một phần khu đất có diện tích 250m² đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01322 ngày 18/5/2011 cho bà Lê Thị S; ngày 22/8/2011 bà S đã chuyển nhượng sang cho NLQ1, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động ngày 26/4/2012. Phần còn lại của thửa 1038, thửa 1039 tờ bản đồ số 02 (TLCL 1992) hiện chưa được cấp giấy chứng nhận.

Về pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01322 ngày 18/5/2011 cho bà Lê Thị S.

Căn cứ bản án số 387/2010/DS-PT ngày 06/4/2010 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ1 và ông Nguyễn Bá H có nội dung tuyên: *“Buộc ông Nguyễn Bá H và ông Trương Hoàng N có trách nhiệm giao trả cho bà Lê Thị S phần đất có diện tích 1892,1m² đất thuộc thửa 1038, thửa 1039 tờ bản đồ số 02 (TLCL 1992), bộ địa chính xã T, huyện B và căn nhà tọa lạc tại địa chỉ ấp 1 xã T, huyện B, TP.HCM (căn nhà tọa lạc tại phần đất nêu trên, vị trí cụ thể được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/9/2007), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

Bà Lê Thị S được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 1892,1m² thuộc thửa 1038, thửa 1039, tờ bản đồ số 2, xã T, huyện B theo đúng quy định của pháp luật hiện hành”.

Sau khi có xác nhận kết quả thi hành án, UBND huyện B căn cứ khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 để cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị S đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện B.

Hiện nay, Bản án số 387/2010/DS-PT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 285/2013/DS-GĐT ngày 27/6/2013.

Ý kiến của đại diện UBND huyện B: Căn cứ Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011 quy định thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức: *“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt rõ ràng là trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền của cơ quan, tổ chức đó xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết. Trong trường hợp này, cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền của cơ quan, tổ chức đó có quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng”.*

Tại văn bản ngày 06/9/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng B trình bày:

Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện B đã được Công chứng viên phòng công chứng B chứng nhận số 16191 ngày 22/8/2011 giữa bên bán là bà Lê Thị S và bên mua là NLQ1 (sau đây gọi là hợp đồng số 16191).

Khoản 2 Điều 8 Luật công chứng năm 2006 quy định “Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”.

Công chứng viên Phòng công chứng B đã thực hiện chứng nhận hợp đồng số 16191 phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch, xuất trình.

Tại bản tự khai không đề ngày tháng năm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ2 trình bày:

Bà là cháu của NLQ1, NLQ1 có cho bà thuê ở tại căn nhà này, giá thuê mỗi tháng là 2 triệu đồng. Bà bán nước mía, dừa, khóm nên bà có dựng thêm một cái lán mắc võng cho khách uống nước. Việc bà xây dựng che chắn mắc võng bà xin tự chịu trách nhiệm tháo dỡ theo quy định của Tòa án. Bà cam kết không có ý kiến gì. Trong khi chờ đợi Tòa giải quyết bà yêu cầu không ai được làm khó dễ bà làm ăn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Khoản 2, 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 74; khoản 2 Điều 244; điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 273; điểm d khoản 2 Điều 500 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 146, 691, 708 của Bộ luật dân sự 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 122, 124, 127, 137, 139, 246, 698, khoản 3 Điều 402, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 30 luật đất đai năm 1993; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30 tháng 10 năm 1998 giữa NLQ1 và ông Nguyễn Bá H là vô hiệu.

1.2. Buộc NLQ1 hoàn trả lại cho ông Nguyễn Bá H khoản tiền bồi thường thiệt hại là 332.893.750 (ba trăm ba mươi hai triệu tám trăm chín mươi ba nghìn

bảy trăm năm mươi) đồng mà NLQ1 đã nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B và Chi cục Thi hành án dân sự Quận M về việc thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 387/2010/DS-PT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Tạm giao số tiền 332.893.750 (ba trăm ba mươi hai triệu tám trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng là di sản của ông Nguyễn Bá H cho bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T quản lý. Các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp thừa kế theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08 tháng 7 năm 2010 giữa bà Lê Thị S và NLQ1 là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Lê Thị S và NLQ1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Bá H phần đất có diện tích là 982,3m² đất thuộc 01 phần thửa đất số 1038, 1039 tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu 02/CT-UB) (thửa phân chiết 1038-1, 1039-1, 1039-2), tương ứng một phần thửa 65 (01 phần thửa phân chiết 65-1) và các thửa 66-1, 66-2; 65-3; 65-4, 65-5, 67, 68, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu năm 2004) vị trí cụ thể được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/8/2022 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc bà Lê Thị S trả lại cho NLQ1 số tiền là: 576.851.735 (năm trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm năm mươi một nghìn bảy trăm ba mươi lăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 982,3m² đất thuộc 01 phần thửa đất số 1038, 1039 tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu 02/CT-UB) (thửa phân chiết 1038-1, 1039-1, 1039-2), tương ứng một phần thửa 65,(01 phần thửa phân chiết 65-1) và các thửa 66-1, 66-2; 65-3; 65-4, 65-5, 67, 68, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu năm 2004) theo bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/8/2022 theo quy định của pháp luật.

4. Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S

5.1. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số Ấp 1, xã T, huyện B thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, số công chứng 16191, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng B chứng nhận ngày 22/8/2011 giữa bà Lê Thị S và NLQ1 là vô hiệu.

5.2. Bà Lê Thị S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại phần nội dung đã cập nhật biến động sang tên cho NLQ1 ngày 26/4/2012 tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 774715, số vào sổ cấp GCN: CH 01322 do UBND huyện B cấp ngày 18/5/2011.

5.3. Buộc NLQ1 và NLQ2 có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ nhà, đất địa chỉ ấp 1 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24 tương ứng 01 phần thửa 1038, tương ứng 01 phần thửa 65 cho bà Lê Thị S ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của NLQ1 về việc công nhận cho NLQ1 được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.892m² thuộc thửa đất số 1038 và thửa 1039 tờ bản đồ số 2 xã T, huyện B.

7. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H là Bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T do bà Hoàng Thị T đại diện về việc không yêu cầu bà Lê Thị S phải trả lại căn nhà và đất số Ấp 1 xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24 có diện tích 250m².

8. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị S về việc không yêu cầu NLQ1 phải trả lại số tiền chênh lệch là 51.000.000 (năm mươi một triệu) đồng từ việc nhận tiền đền bù giải tỏa đối với phần diện tích đất bị giải tỏa thuộc thửa đất 1038, thửa 1039 tờ bản đồ số 2 xã T.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà S phải nộp án phí tổng cộng là 27.074.069 (hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn không trăm sáu mươi chín) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp là 4.075.000 (bốn triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0079759 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Bà Lê Thị S còn phải nộp án

phí là: 22.999.069 (hai mươi hai triệu chín trăm chín mươi chín nghìn không trăm sáu mươi chín đồng).

9.2. Miễn nộp toàn bộ tiền án phí cho NLQ1.

9.3. Ông Nguyễn Bá H không phải nộp án phí hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Bá H là bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Bá H đã nộp là: 28.500.000 (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005129 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

9.4. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T số tiền tạm ứng án phí là: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0041577 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B và 8.622.344 (tám triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi bốn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0041576 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Ngày 17/02/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 và ngày 03/3/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu huỷ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với những lý do NLQ1 và NLQ2 kháng cáo. Hợp đồng thuê nhà giữa NLQ1 và NLQ2 đã chấm dứt từ lâu vì đây là hợp đồng ký tay, có thời hạn 02 năm nên đến ngày 26/10/2022 là hết hạn hợp đồng; những người có tên trong đơn xin xác nhận tạm trú hiện không còn cư trú tại số Ấp 1 xã T; tại bản tường trình ngày 01/3/2023, NLQ1 cũng trình bày là bà chỉ cho NLQ2 thuê nhà và NLQ2 không liên quan gì đến chủ quyền nhà đất số Ấp 1, xã T. Quá trình giải quyết tòa án sơ thẩm đã mời NLQ2 làm việc, NLQ2 trình bày không có yêu cầu gì và đề nghị tòa án xét xử vắng mặt nên tòa sơ thẩm không triệu tập NLQ2 tham gia phiên tòa là đúng pháp luật. Tại biên bản thẩm định ngày 04/01/2022, không có những người như NLQ2 khai cư trú. NLQ1 khai có mời luật sư nhưng tòa sơ thẩm không triệu tập luật sư tham gia NLQ2 tham gia chỉ có cô H là đại diện cho NLQ1 tham gia. Tại bản tự khai ngày 04/01/2022, NLQ1 trình bày NLQ2 không liên quan nên không cần đưa vào tham gia tố tụng, hợp đồng ông H ký với NLQ1 là do NLQ1 soạn thảo và yêu cầu ông H ký, thực tế là ông H nhờ NLQ1 làm hồ sơ nhà đất nên ông H không nhận số tiền như nội

dung ghi tại hợp đồng. Bản án sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng mua bán giữa bà N với ông H và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với bà S. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với những lý do NLQ1 và NLQ2 kháng cáo. Tại bản tự khai và tại tòa sơ thẩm, NLQ2 khẳng định bà không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà. Hợp đồng thuê nhà giữa NLQ1 và NLQ2 là trái quy định của pháp luật vì nhà đất có tranh chấp nên không được giao dịch. Hợp đồng ký bằng giấy tay, NLQ1 là người thân của NLQ2 nên có dấu hiệu cố tình lập hợp đồng để kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Không có việc NLQ2 bỏ ra 100.000.000 đồng để xây dựng, sửa chữa nhà vì căn nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng, không được sửa chữa. NLQ2 chỉ dựng cột, mắc võng để bán cà phê và việc dựng quán này cũng diễn ra sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tài sản. Tại cấp sơ thẩm, NLQ2, NLQ1 đều khẳng định NLQ2 chỉ thuê bán nước tạm thời, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Đơn xin xác nhận tạm trú chỉ nhằm mục đích xác định mức nước và hiện nay đơn này cũng hết hiệu lực theo quy định của pháp luật. Hợp đồng bà S ký với NLQ1 là do NLQ1 soạn thảo và yêu cầu bà S ký nhưng thực tế là bà S nhờ NLQ1 làm hồ sơ nhà đất. Bà S không nhận tiền của NLQ1 như nội dung ghi tại hợp đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của NLQ2 và NLQ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 trình bày: Tôi hoàn toàn không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử và cũng không nhận được quyết định hoãn phiên tòa. Quá trình giải quyết khiếu nại thẩm phán Tường có đưa cho bà ký một số biên bản vì nói để khỏi đi lại phiên phúc. Bà có nhờ luật sư Nguyễn T và Nguyễn Hải Kim L, đã nộp thủ tục cho tòa án nhưng Tòa án nhân dân huyện B không triệu tập luật sư của bà tham gia phiên tòa sơ thẩm. Bà thực tế đã mua đất của ông H và bà S, bà S có rất nhiều văn bản xác nhận việc này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho bà phân nhà đất được công nhận chủ quyền và sau đó còn uỷ quyền cho bà được xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại. Bà đã nhận đất và sử dụng từ tháng 04/2010 cho đến nay. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà S. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải thích cho bà và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, bà yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ2 trình bày: Biên bản tự khai mà bà viết là do tòa án xuống nhà bà đọc cho bà viết, đơn yêu cầu xét xử vắng mặt không phải là chữ viết của bà. Tòa sơ thẩm không thông báo cho NLQ2 tham gia phiên tòa sơ thẩm, xử buộc bà và những người trong gia đình bà phải trả nhà đất là ảnh hưởng quyền lợi của bà và những người trong gia đình bà. Do đó, NLQ2 yêu cầu huỷ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng và chưa giải thích rõ cho các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, lập biên bản xác định rõ yêu cầu của đương sự. Những vi phạm trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, để đảm bảo hai cấp xét xử, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 và NLQ2. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Xét thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B do ông Hồ Ngọc H đại diện; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Hoàng Quảng T đại diện đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – NLQ1 và NLQ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm.

[2.1] Về việc xét xử sơ thẩm vụ án vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ1.

Ngày 22/11/2022, Tòa án nhân dân huyện B ban hành Quyết định xét xử vụ án số 549/QĐ-ST ấn định thời gian xét xử vụ án vào lúc 14g ngày 20/12/2022. Căn cứ biên bản giao giấy triệu tập, hồ sơ, tài liệu ngày 30/11/2022 (bút lục 755) thể hiện nhân viên văn phòng thừa phát lại Việt Nam đã tổng đạt Quyết định xét xử vụ án số 549/QĐ-ST ngày 22/11/2022 và giấy triệu tập ngày 22/11/2022 triệu tập tham gia phiên tòa lúc 14g ngày 20/12/2022 cho NLQ1, NLQ1 có nhà nhưng không ký biên bản. Nhân viên văn phòng Thừa phát lại đã niêm yết Quyết định xét xử vụ án số 549/QĐ-ST và giấy triệu tập tại địa chỉ cư trú của NLQ1 là nhà số 20, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Ủy ban nhân dân

Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 753,754). Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện các văn bản tố tụng này được niêm yết tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 20/12/2022, Tòa án nhân dân huyện B ban hành quyết định hoãn phiên tòa số 461 lý do: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 vắng mặt lần thứ nhất; thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 14g ngày 12/01/2023. Căn cứ biên bản tổng đạt ngày 03/01/2023 thì Tòa án nhân dân huyện B đã tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 461/QĐST-DS ngày 20/12/2022 cho NLQ1. Mặc dù NLQ1 có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do NLQ1 đang đang chờ giải quyết khiếu nại tại Tòa án thành phố nhưng căn cứ điểm d khoản 2 Điều 500 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền và nghĩa vụ của người khiếu nại “Chấp hành quyết định, hành vi của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại trong thời gian giải quyết khiếu nại”, việc vắng mặt của NLQ1 tại phiên tòa không phải trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn xin hoãn phiên tòa và xét xử vụ án vắng mặt NLQ1 là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của NLQ1 về việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt bà.

[2.2] Về việc triệu tập người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tham gia tố tụng: Căn cứ đơn yêu cầu luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ngày 16/11/2020 (bút lục 224) và giấy giới thiệu ngày 16/11/2020 của công ty TNHH Đ (bút lục 225) thì NLQ1, công ty TNHH Đ đề nghị tòa án chấp nhận cho luật sư Nguyễn T và luật sư Nguyễn Hải Kim L tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1. Căn cứ khoản 13 điều 70, điều 75 Bộ luật Tố tụng Dân sự, luật sư Nguyễn T và luật sư Nguyễn Hải Kim L đủ điều kiện làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1. Tòa án sơ thẩm không thông báo bằng văn bản cho NLQ1 và công ty TNHH Đ về việc từ chối đăng ký người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng cũng không triệu tập luật sư Nguyễn T và luật sư Nguyễn Hải Kim L tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm qui định tại khoản 5 điều 75 Bộ luật Tố tụng Dân sự, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của NLQ1.

[2.3] Về việc triệu tập, tổng đạt quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ2

Tại đơn kháng cáo NLQ2 trình bày bà không nhận được giấy triệu tập xét xử vụ án, không được nhận quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như quyết định hoãn phiên tòa nên việc tòa sơ thẩm tuyên buộc bà và bà Nguyệt giao nhà đất tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B trong khi chưa xem xét quyền lợi của bà và những người cùng cư trú trên đất gồm cha mẹ, chồng và con của NLQ2 là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và gia đình bà.

Tòa án nhân dân huyện B đưa NLQ2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hồ sơ thể hiện NLQ2 có bản tự khai không ghi ngày tháng năm (bút lục 712) và có đơn xin xét xử vắng mặt

không ghi ngày tháng (bút lục 711). Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện B không triệu tập NLQ2 đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, không thông báo về kết quả phiên họp, thông báo về việc thu thập tài liệu, chứng cứ cho NLQ2 là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 208, khoản 3 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện việc tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 549/QĐ-ST ngày 22/11/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 461 ngày 20/12/2022 cho NLQ2 là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 220, khoản 3 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc NLQ2 có đơn xin vắng mặt không phải là cơ sở xác định NLQ2 không được nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt các văn bản tố tụng này cho NLQ2 là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ2.

[3] Về việc đưa người tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, bà Lê Thị S yêu cầu tuyên bố huỷ hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa NLQ1 và bà Lê Thị S tại Phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 16191 ngày 28/02/2012, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà này là nhà đất tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B. Theo hợp đồng thuê nhà đất ngày 26/10/2020 (bút lục 458), bên cho thuê là NLQ1, bên thuê là ông Ngô Hoàng A và và NLQ2, đối tượng của hợp đồng là nhà đất tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B. Tại bản khai của NLQ1 trình bày trên đất bà thuê của NLQ1 có 8 người cư trú gồm: bà K, ông Ngô Hoàng A, ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Văn T, bà Châu Thị Mộng K, trẻ Ngô Trọng N, trẻ Ngô Trọng N. Kèm theo bản khai NLQ2 có nộp cho tòa án đơn xin xác nhận tạm trú ngày 14/01/2020 của công an xã T, huyện B thể hiện tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B có 9 người cư trú gồm: ông Ngô Hoàng A, ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Văn T, bà Châu Thị Mộng K, trẻ Ngô Trọng N, trẻ Ngô Trọng N, ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị T. Ngày 25/4/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn đề ngày 25/4/2023 của ông Ngô Hoàng A sinh 1984, ông Bùi Văn T sinh năm 1963, bà Châu Thị Mộng K sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1960, ông Ngô Văn H sinh năm 1957, ông Đinh Văn L sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1982 với nội dung đề nghị Tòa án xem xét lại bản án sơ thẩm vì Tòa án đã không triệu tập các ông bà này tham gia tố tụng. Các ông bà trình bày họ hiện đang ở và sử dụng tại nhà đất này đã bỏ ra số tiền 100.000.000 đồng để sửa chữa, xây dựng nhà và việc bản án sơ thẩm tuyên buộc NLQ2 phải trả lại nhà đất tại địa chỉ ấp 1, xã T, huyện B mà không giải quyết quyền lợi hợp pháp của họ là không đúng pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Lời khai của NLQ1 về việc NLQ1 chỉ cho NLQ2 thuê nhà, NLQ2 không liên quan gì đến chủ quyền nhà đất và việc hợp đồng thuê nhà được lập bằng giấy tay, đơn xin tạm trú chỉ nhằm mục đích xin định mức nước không phải là căn cứ để xác định những người có tên trên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cần xác minh và đưa những người đang quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc Tòa án sơ thẩm không đưa ông A và những người cùng

cư trú trên đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người này và có thể gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[4] Về việc giải quyết các yêu cầu của đương sự

[4.1] *Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập giấy tay ngày 30/10/1998 giữa bà NLQ1 và ông Nguyễn Bá H. Buộc NLQ1 trả lại cho ông Nguyễn Bá H số tiền 332.893.750 đồng mà ông H đã thi hành trả cho NLQ1 theo bản án dân sự phúc thẩm số 387/2010/DSPT ngày 06/4/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/1998 giữa ông Nguyễn Bá H và NLQ1 vô hiệu. Tuy nhiên, toà sơ thẩm nhận định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả ông H và NLQ1 với tính chất và mức độ như nhau nên không bên nào phải có nghĩa vụ bồi thường cho bên nào là không đúng quy định tại điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết 02/2004, điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình". Trường hợp này, Tòa án cần xác định thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có và nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại mới đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự. Do đó, việc Tòa sơ thẩm buộc NLQ1 phải trả lại cho ông Nguyễn Bá H số tiền 332.893.750đ (ba trăm ba mươi hai triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, bảy trăm năm mươi đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tạm giao số tiền 332.893.750 đồng là di sản của ông H cho bà Nguyễn Thị Bích L, Nguyễn Hiếu T, Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Hiếu T quản lý. Các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp thừa kế theo quy định của pháp luật là không phù hợp với qui định pháp luật.

[4.2] *Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 08/7/2010 giữa NLQ1 và bà Lê Thị S và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B được ký kết giữa bà Lê Thị S và NLQ1 được công chứng tại Phòng Công chứng B, số công chứng 16191, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011.*

Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2010 giữa bà Lê Thị S và NLQ1 vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị S về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện B được ký kết giữa bà Lê Thị S và NLQ1 được công chứng tại Phòng Công chứng

B, số công chứng 16191, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2011 vô hiệu và nhận định do không ai có yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên toà án không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện khi giải quyết vụ án, toà án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự trong vụ án về hậu quả pháp lý trong trường hợp toà án xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu và sau khi được Tòa án giải thích các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu. Tại phiên toà phúc thẩm, NLQ1 trình bày bà không được toà sơ thẩm giải thích về hậu quả trong trường hợp toà án xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu nên không có ý kiến về vấn đề này; nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng giữa bà và bà S trong trường hợp toà án xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo qui định pháp luật. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích cho đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu để đương sự xem xét đưa ra yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ, đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và làm rõ quyền, nghĩa vụ của những người cư ngụ trên đất để giải quyết vụ án được khách quan, triệt để nên cần huỷ bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 và NLQ2 được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 328, khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DSST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

NLQ1 và NLQ2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn tạm ứng án phí cho NLQ2 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0042566 ngày 03/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.B (kèm hồ sơ);
- THADS huyện B ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Nguyễn Thị Huyền