

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 391/2022/DS-PT

Ngày: 19 - 7 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy một phần hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Hương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Khánh Linh - 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 Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 19 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1990/2022/QĐPT-DS ngày 23/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 7755/QĐ-PT ngày 21/6/2022, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:**

1/Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn A1, xã B1, huyện P, tỉnh Hưng Yên.

2/Bà Lê Thị V, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn O, xã Q, huyện G, tỉnh Hà Tĩnh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: đường D, phường S, thành phố X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/5/2019).

- *Bị đơn*: Bà Lý Thị Kim H, sinh năm 1969; địa chỉ: đường R, xã Y, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn Phi H1, sinh năm 1984; địa chỉ: đường N1, phường X1, thành phố X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07/02/2020).

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

1/Bà Lê Hoàng Việt H2, sinh năm 1985; địa chỉ: đường D1, xã B, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà H2*: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: đường 1, phường D3, thành phố D4, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 28/11/2019).

2/ Ông Hồ Văn D, sinh năm 1982

3/Trẻ Hồ Lê Nhật C, sinh năm 2008

4/Trẻ Hồ Lê Nhật L, sinh năm 2013

*Người đại diện hợp pháp của trẻ C và trẻ L* có ông Hồ Văn D là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: đường D1, xã B, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1982

6/ Bà Nguyễn Thị Khánh H3, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: đường U, phường U1, Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1970; địa chỉ: đường U4, xã U5, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà A*: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1985; địa chỉ: đường I, phường I1, thành phố X, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/3/2022).

8/Ông Triệu Văn N, sinh năm 1956

9/Bà Trần Thị T2, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: đường R1, xã Y, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/Phòng Công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường S1, Phường S2, Quận S3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng M*: Bà Nghiêm Thị Ngọc L1 là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/10/2020).

*Người kháng cáo*: Bà Lê Hoàng Việt H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

(Ông T, ông H1, ông Đ có mặt; ông T1, ông D, bà H3, ông N, bà T2 vắng mặt; ông V, bà L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ủy quyền cho ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 19/3/2019, ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị V ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 004516 có diện tích 100,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại 65/4 ấp 2, xã B, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Lý Thị Kim H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI: 388233, sổ vào sổ cấp GCN: CH00084 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 20/01/2012, đăng ký thay đổi ngày 21/11/2016 có Phòng công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 19/3/2019. Ông Đ, bà V đã thanh toán đủ tiền cho bà Huệ, hẹn giao nhà ngay khi công chứng xong, nhưng sau đó bà H hẹn nhiều lần mà không giao nhà cho ông Đ, bà V do có gia đình bà Lê Hoàng Việt H đang ở.

Nay ông Đ, bà V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với bà H. Yêu cầu bà H giao nhà cho ông Đ, bà V.

Bị đơn là bà Lý Thị Kim H ủy quyền cho ông Nguyễn Phi H1 đại diện trình bày: Bà H có chuyển nhượng tài sản thửa đất 686, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại 65/4 ấp 2, xã B, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ, bà V, có công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh, hẹn giao nhà khi công chứng xong nhưng do bà H2 đang ở nhờ nên chưa giao nhà. Vì khi bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất từ ông V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H phát hiện bà A ở trên phần nhà đất còn lại của bà, bà có ý kiến với bên ông V và bà A thì bà A xin ở nhờ nên bà cho ở nhờ, hai bên không làm giấy tờ. Sau này, bà phát hiện bà A chuyển nhượng cho bà H2, bà có nói rõ tài sản của bà nên việc bà A chuyển nhượng cho bà H2 không đúng theo quy định của pháp luật. Nay bà H đã chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đ, bà V có công chứng và bà đã nhận đủ tiền, bà đồng ý yêu cầu của ông Đ, bà V và yêu cầu bà H2 trả nhà để bà giao tài sản cho ông Đ, bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Hoàng Việt H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày: Bà H2 nhận chuyển nhượng ½ nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00084 ngày 20/01/2012, diện tích nhà, đất bà H2 đang sử dụng có chiều ngang 4,3m x chiều dài 14m từ bà Nguyễn Thị Ngọc A, có lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại tại quận G1 vào ngày 29/3/2017, khi bà H2 nhận chuyển nhượng xong, phía bà H có tranh chấp, bà H2 có khởi kiện bà A đến Tòa án, sau đó bà H2 rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án, từ đó đến nay không tranh chấp. Nay bà H2 xác định khi bà mua nhà, đất của bà A thì bà H đứng trọn tên thửa đất và đã xác nhận cho bà A được quyền sở hữu, sử dụng ½ tài sản là căn nhà nêu trên. Việc bà H chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông Đ, bà V, bà H2 không biết. Nay bà H yêu cầu bà giao nhà, bà H2 không đồng ý.

Ngày 08/11/2019, bà Lê Hoàng Việt H2 có đơn yêu cầu độc lập: buộc bà Lý Thị Kim H, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc A công nhận một

phần thửa đất số 686, tờ bản đồ số 26, diện tích 58,2m<sup>2</sup> và một phần căn nhà số 65/4 ấp 2, xã B, huyện K thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà H2 theo văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017.

Ngày 26/02/2020, bà H2 thay đổi yêu cầu độc lập, bà xác định không khởi kiện ông V, bà A, bà chỉ khởi kiện bà H yêu cầu hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004516 ngày 19/3/2019 giữa ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị V và bà Lý Thị Kim H (vô hiệu đối với phần mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế nhà đất này là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H2, diện tích 58,2m<sup>2</sup>, nhà xây toàn bộ trên đất). Công nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà A được ký ngày 29/3/2017, diện tích chuyển nhượng là 58,2m<sup>2</sup>, nhà xây toàn bộ trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn D trình bày: Ông là chồng của bà Lê Hoàng Việt H2 và có lời khai thống nhất với lời trình bày của bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Bà không quen biết hay có họ hàng gì với bà H, ông V, bà H2. Bà mua nhà của ông V và bán lại cho bà H2. Do thời gian lâu nên bà không nhớ cụ thể diện tích và địa chỉ nhà bà H2 đang ở. Khoảng năm 2013, bà mua nhà của ông Triệu Văn N, bà T2 (vợ ông N, không nhớ họ) bằng hình thức vi bằng, do ông Nguyễn Văn V đứng tên nên bà và ông N yêu cầu ông V ký thủ tục xác nhận ông V bán cho bà, đều bằng giấy tay, trên đất có hai căn nhà đều do ông V đứng tên, nên ông V xác nhận bằng giấy tay bán cho bà 01 căn nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V vẫn đứng tên. Sau đó, bà nhận nhà và sinh sống tại căn nhà này đến năm 2016 -2017. Thời điểm này, ông V đã chuyển nhượng cho bà Lý Thị Kim H, bà không biết việc này, khi bà biết bà H mua hai căn nhà của ông V thì có nói với bà H và yêu cầu bà H, ông V phải xác nhận căn nhà đang ở thuộc quyền sở hữu của bà. Do vậy, ngày 24/12/2016, bà H, ông V có làm xác nhận có các bên ký tên, có cả ông Hồ Văn H4 là Luật sư ký tên làm chứng trong việc xác nhận này. Bà H cho rằng bà H mua toàn diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông V. Bà H được cập nhật thời gian nào bà không biết đến khi bà H về ở trên đất thì bà mới biết bà H được cập nhật toàn bộ từ ông V sang tên bà H. Đến tháng 3/2017 bà bán toàn bộ phần nhà, đất cho bà Lê Hoàng Việt H2, hai bên cùng đến Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng với giá bán là 620.000.000 đồng. Khi mua bán, bà có nói rõ với bà H2 là căn nhà này do bà H đứng tên, bà đã giao toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bà H2. Do không biết thủ tục pháp lý, nghĩ rằng bà H có viết giấy xác nhận cho bà toàn quyền quản lý, sử dụng căn nhà của bà nên không yêu cầu bà H viết giấy bán nhà (giấy xác nhận ngày 24/12/2016 do ông Nguyễn Văn V soạn sẵn cho các bên ký). Khoảng mấy tháng sau bà H2 khởi kiện bà và bà H đến Tòa án vì bà H2 cho rằng bà bán nhà cho bà H2 chưa giao nhà. Việc bà H không xác nhận trực tiếp với bà H2 được sử dụng căn nhà của bà H2 mua thì bà không biết. Bà đã mua đứt, bán đoạn và có nói rõ với H2 về thủ tục giấy tờ là vi bằng, không gian dối cũng như không biết việc tranh

chấp sau này của bà H với bà H2. Việc bà H bán nhà, đất cho người khác thì bà không biết. Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H2. Bà cũng không đồng ý thanh toán lại số tiền đã nhận của bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Văn N và bà Trần Thị T2 đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày: Nguồn gốc căn nhà số 65/2 ấp 2, xã B, huyện K thuộc thửa 686, tờ bản đồ 26 có diện tích khuôn viên 100,7m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 66m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Q1 và bà Lê Thị H5. Năm 2012, ông chuyển nhượng nhà, đất nêu trên của ông Q1, bà H5, hiện trạng trên đất có 2 căn nhà mới do ông Q1, bà H5 xây diện tích ngang 8m x 14m, thực tế ông chỉ nhận một căn nhà 4m x 13m. Ông sống ở căn nhà đó từ năm 2012 đến năm 2016. Ông xác định chỉ bán cho bà H một phần đất diện tích 4,3m x 13m, khi mua bán với bà H, ông có nói rõ hiện trạng diện tích chỉ là 4,3 m x 13m, giá bán là 600.000.000 đồng. Lý do ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 686, tọa lạc tại 65/4 ấp 2, xã B, huyện K cho bà H là do ông mua của ông Q1, bà H5 toàn bộ cho nên ông sang tên giống như vậy cho bà H, trên đất còn tồn tại một căn nhà nằm trên phần đất bà H đang đứng tên thì ông không biết ai quản lý, sử dụng. Ông không mua bán với ông N, bà T2, bà A nhưng xác nhận chữ ký trên hợp đồng ngày 26/01/2013 và giấy xác nhận ngày 24/12/2016 là của ông. Lý do ông ký xác nhận ngày 24/12/2016 là ông bán nhà, đất cho bà H, bà H bán cho bà A, nên bà A đến nhờ ông ký tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số M ủy quyền cho bà Nghiêm Thị Ngọc L1 trình bày: Qua tra cứu lịch sử giao dịch tài sản trên chương trình quản lý hồ sơ công chứng ngày 26/10/2016, bà Lý Thị Kim H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên từ ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Khánh H3. Tính đến thời điểm ngày 19/3/2019, bà Lý Thị Kim H chưa bán, chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Tại thời điểm ký công chứng, không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với căn nhà và thửa đất này. Phòng công chứng số M không đồng ý yêu cầu hủy một phần văn bản công chứng của bà H2

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà V về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lý Thị Kim H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19-3-2019 giữa ông Lê Văn Đ bà Lê Thị V với bà Lý Thị Kim H có hiệu lực được lưu thông.

Buộc bà Lý Thị Kim H và những người đang sinh sống trên đất tại địa chỉ số 65/4 ấp 2, xã B, huyện K gồm: bà Lê Hoàng Việt H2, ông Hồ Văn D,

cháu Hồ Lê Nhật C, cháu Hồ Lê Nhật L có nghĩa vụ giao thừa đất số 686, tờ bản đồ số 26 (TL2004) xã B và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ, bà V.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Hoàng Việt H.

- Không công nhận hợp đồng mua bán nhà chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/3/2017 giữa bà Lê Hoàng Việt H và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần văn bản công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004516 ngày 19/3/2019 giữa ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị V và bà Lý Thị Kim H.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A thanh toán cho bà H số tiền 620.000.000 đ (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

- Ông Lê Văn Đ bà Lê Thị V được quyền đến Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên khi bản án có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

3. Án phí, chi phí tố tụng:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lý Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Lê Văn Đ bà Lê Thị V không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện K hoàn trả cho ông Đ bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2019/0004027 ngày 25 tháng 5 năm 2019.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu án phí là 28.800.000 đ (hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng).

- Bà Lê Hoàng Việt H2 phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ số tiền án phí đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0008744 ngày 31 tháng 10 năm 2019 (ghi nhận đã nộp xong).

3.2 Chi phí tố tụng:

Bà H phải chịu. Ông Đ bà V đã nộp chi phí định giá là 15.000.000 đồng, xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng, chi phí đo vẽ: 6.111.490 đồng. Tổng cộng là 26.111.490 đồng. Bà H có trách nhiệm trả cho ông Đ bà V số tiền 26.111.490 đ (hai mươi sáu triệu một trăm mười một ngàn bốn trăm chín mươi đồng).

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

Ngày 15/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Việt H2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đặng Văn T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị V trình bày ý kiến: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Phi H1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lý Thị Kim H đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc Đ đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Việt H2 trình bày: Bà H2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với những lý do sau:

- Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn Q1 và bà Lê Thị H5 vào tham gia tố tụng để xác định rõ ông Q, bà H5 chuyển nhượng ½ diện tích căn nhà hay toàn bộ căn nhà 65/4 ấp 2, xã B, huyện K cho ông V.

- Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định hiện trạng thực tế trên đất hiện nay phần xây dựng là 113,9 m<sup>2</sup> so với diện tích xây dựng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 66m<sup>2</sup>.

- Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định chủ quan hai bên đều có lỗi để tuyên buộc bà A trả cho bà H2 số tiền 620.000.000 đồng mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định tại Nghị quyết số: 01/2013 về xác định lỗi của các bên, xác định chênh lệch giá để giải quyết đúng quy định của pháp luật gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hương.

Ông Phạm Văn T1 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông Hồ Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời ông D là người đại diện theo pháp luật của trẻ Hồ Lê Nhật C, trẻ Hồ Lê Nhật L; ông Triệu Văn N, bà Trần Thị T2, bà Nguyễn Thị Khánh H3 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn V; bà Nghiêm Thị Ngọc L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung:

Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của bà A.

Xét, bà H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cho thấy cấp sơ thẩm đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày giữa bà A và H2 được lập vi bằng nên tuyên vô hiệu, tuyên bà A phải trả cho bà H2 số tiền 620.000.000 đồng, tuy nhiên chưa định giá xem xét phần diện tích bà H2 đang quản lý, sử dụng để tính chênh lệch giá trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu.

Đề đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hương, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên hủy bản án sơ thẩm dân sự số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao lại cho Tòa án nhân dân huyện K giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 28/02/2022, Tòa án nhân dân huyện K đưa vụ án ra xét xử và ngày 04/3/2022 ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST. Ngày 15/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Hoàng Việt H2 và ngày 24/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo ngày 15/3/2022 và ngày 24/3/2022 của các đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Các đương sự là ông Hồ Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo pháp luật của hai trẻ Hồ Lê Nhật C, trẻ Hồ Lê Nhật L; bà Nguyễn Thị Khánh H3, ông Triệu Văn N, bà Trần Thị T2, ông Phạm Văn T1 đại diện theo ủy quyền của bà A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông V, bà L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngày 24/3/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng,



tuy nhiên ông T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo của bà H2.

Thứ nhất ông Đ đại diện cho bà H2 cho rằng Tòa án sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Xét, theo biên bản xác minh ngày 09/5/2019 tại Công an xã B, huyện K có nội dung: ông Q1 đã chết năm 2013, bà H5 bị bệnh già, nằm một chỗ. Theo biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2022, bà H5 khai nhận bà tên Lý Thị H5, sinh năm 1938, còn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/01/2012 tên Lê Thị H5 là do sai sót của Ủy ban nhân dân huyện khi cấp giấy chứng nhận, bà xác nhận Lê Thị H5 và Lý Thị H5 là một người. Bà cam kết phần diện tích nhà, đất 100,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận nêu trên, bà và ông Q1 đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông V. Phía ông V cũng xác nhận đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích nhà và đất theo giấy chứng nhận từ ông Q1, bà H5 nên xét thấy không cần thiết phải đưa ông Q1 và bà H5 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Thứ hai, bà H2 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ dẫn đến việc xét xử không được khách quan.

Xét, căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004516, ngày 19/3/2019 giữa ông Lê Văn Đ và bà Lê Thị V với bà Lý Thị Kim H lập tại Phòng công chứng số M, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà, quyền sử dụng đất nhà đất, tọa lạc tại 65/4 ấp 2, xã B, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh có thực trạng như sau: thửa đất số 686, tờ bản đồ số 26, diện tích 100,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, nhà ở: địa chỉ: 65/4 ấp 2, xã B, huyện K diện tích xây dựng là 66m<sup>2</sup>, diện tích sàn 66m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch mái ngói, mái tole.

Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh, bản vẽ hiện trạng nhà, sổ hợp đồng: 105847/TTĐDBĐ–CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/12/2019 thì diện tích xây dựng của căn nhà nêu trên là 113,9m<sup>2</sup>. Mặt khác, tại Công văn số: 903/CNHM ngày 24/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K trả lời ông Đ, bà V, bà H về việc tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa các bên có nội dung: “...Qua nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B, ngày 28/3/2019, Chi nhánh huyện K nhận thấy Giấy chứng nhận số CH00084 cấp diện tích xây dựng là 66m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng nhà hiện nay khoảng 8,5m x 10 m, (tăng so với diện tích xây dựng được công nhận trên giấy chứng nhận). Hiện trạng nhà đất khác với hiện trạng nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận số CH00084 và Hợp đồng chuyển nhượng số 004516 nêu trên. Do đó, hồ sơ của ông, bà, Chi nhánh chưa được xem xét giải quyết”. Cũng như tại Công văn số: 889/UBND ngày 11/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện K có nội dung: “...Hiện trạng thực tế có 02 căn nhà, phần diện tích chiều ngang 4,31m x chiều dài 14m (nhà bỏ trống nên không xác định được chủ

sử dụng thực tế) và phần diện tích chiều ngang 4,43m x chiều dài 14m (do bà Lê Hoàng Việt H2 đang sử dụng)”.

Như vậy, phần diện tích xây dựng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2019 giữa các bên là 66m<sup>2</sup>, phần diện tích xây dựng theo bản vẽ hiện trạng ngày 04/12/2019 là 113,9 m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ vì sao có sự thay đổi, ai là người làm thay đổi hiện trạng thực tế so với diện tích xây dựng trên giấy chứng nhận CH00084 mà tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2019 giữa ông Đ, bà V và bà H có hiệu lực. Buộc bà Lý Thị Kim H và những người đang sinh sống trên đất tại địa chỉ số: 65/4 ấp 2, xã B, huyện K gồm: bà Lê Hoàng Việt H2, ông Hồ Văn D, cháu Hồ Lê Nhật C, cháu Hồ Lê Nhật L có nghĩa vụ giao thừa đất số 686, tờ bản đồ số 26 (TL2004) xã B và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ, bà V là chưa có cơ sở.

Thứ ba, bà H2 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm nhận định chủ quan xác định hai bên cùng có lỗi mà chưa xem xét, định giá phần diện tích nhà, đất bà H2 đang quản lý, sử dụng để xác định chênh lệch giá khi tuyên hợp đồng vô hiệu giữa bà A và bà H2 gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2.

Xét thấy, ngày 26/02/2020, bà H2 có yêu cầu độc lập:

-Yêu cầu hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004516 ngày 19/3/2019 giữa ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị V và bà Lý Thị Kim H (vô hiệu đối với phần mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế nhà đất này là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H2, diện tích 58,2m<sup>2</sup>, nhà xây toàn bộ trên đất).

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà A được ký ngày 29/3/2017, diện tích chuyển nhượng là 58,2m<sup>2</sup>, nhà xây toàn bộ trên đất.

Xét, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình của các đương sự như hợp đồng mua bán ngày 26/01/2013 giữa bên bán (bên A) ông V, bà H3 và bên mua (bên B) bà A với nội dung: bên A5 đồng ý bán cho bên B5 01 miếng đất có tài sản trên đất chiều rộng 4,3m và chiều dài 13,3m với giá là 390.000.000 đồng, có ông Triệu Văn N (đại diện ông V nhận tiền), cùng ngày 26/01/2013 ông N, bà T2 và bà A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng hình thức lập vi bằng với nội dung giao cho bà A quản lý sử dụng nhà đất, bà A giao số tiền 390.000.000 đồng. Đến ngày 29/3/2017, bà A chuyển nhượng cho bà H2 diện tích nhà, đất trên với giá 620.000.000 đồng. Bà H2 và gia đình sinh sống trên căn nhà đó từ năm 2017 đến nay.

Ngày 24/12/2016, bà H và bà A làm giấy xác nhận, có ông V làm chứng với nội dung: “...Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo sổ cấp 00084 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 20/01/2012 và hợp đồng là được chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, thực tế trên diện tích được công nhận giấy chứng nhận đã có một căn nhà với diện tích chiều rộng 4,3m và chiều dài 13,3m (bao gồm phần lộ giới 1,67m) theo vi

trí hiện trạng trên lô đất là tài sản đã được thực hiện hợp đồng mua bán với hình thức thỏa thuận mua bán giấy tờ tay trước thời điểm bà Lý Thị Kim H mua. Vì vậy tài sản đó là của bà Nguyễn Thị Ngọc A mua với hình thức trên đồng nghĩa với việc bà A có quyền sở hữu và có quyền trao đổi mua bán, cho tặng mà không cần đến sự đồng ý của bà H. Trong trường hợp người mua cần đến sự đồng ý của bà H thì bà H tạo điều kiện thuận lợi, không làm khó khăn với các bên...”.

Theo nội dung xác minh của Công an xã B, huyện K ngày 25/11/2020 thì: “căn nhà số 65/4 ấp 2, xã B, huyện K có 2 căn nhà, một căn do bà H2, chồng và 2 con sinh sống từ 2017 đến nay, một căn do bà H ở từ tháng 11/2016 có đăng ký thường trú, sau đó tháng 12/2018 không còn cư trú, hiện căn nhà khóa cửa, không người ở”.

Vào tháng 7/2017 bà H2 khởi kiện bà A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, sau đó bà H2 rút đơn, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Đại diện theo ủy quyền của bà H2 cũng yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ về lời khai của các đương sự trong vụ án này để làm rõ các tình tiết của vụ án nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập.

Như vậy, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ có việc chuyển nhượng ½ căn nhà nêu trên (phần diện tích nhà, đất bà H2 đang quản lý, sử dụng) từ ông V sang cho bà A, từ ông V sang cho ông N, từ ông N sang cho bà A hay không. Vì sao phía bà H biết việc chuyển nhượng giữa các bên, ký xác nhận với bà A ngày 24/12/2016 nhưng đến ngày 19/3/2019 vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông Đ, bà V vì lời khai của ông V, bà H trước, sau không thống nhất, mâu thuẫn. Mặt khác, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 338), đại diện theo ủy quyền của bà H2 không đồng ý Tòa án tuyên hợp đồng ngày 29/3/2017 giữa bà A và bà H vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nói trên. Trong trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà A và bà H2, tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho các đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không, tiến hành định giá hoặc thẩm định giá cụ thể đối với phần diện tích đất và diện tích xây dựng hiện nay bà H2 đang quản lý, sử dụng để có cơ sở xác định khoản tiền chênh lệch giá, xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa các bên. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về vấn đề này. Tại phần nhận định của bản án, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 giữa bà A và bà H2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhận định bà H2, bà A đều có lỗi nên buộc bà A phải thanh toán cho bà H2 số tiền 620.000.000 đồng là chưa chính xác, vượt quá yêu cầu của người khởi kiện.

Từ nhận định phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Hoàng Việt H2 hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân

huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Viện Kiểm sát là có cơ sở.

[4] Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án bị kháng cáo để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà A, bà H2.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng Việt H2.

3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Hoàng Việt H2 không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho bà H2 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số: AA/2021/0039066 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Ngọc A không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) cho bà A theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số: AA/2021/0039085 ngày 25/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Lan Hương**