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: 1065/2023/DS-PT
Ngày: 17/11/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đỗ Giang
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng
Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thu Thủy là Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn là Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 10 và ngày 17 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 420/2018/TLPT-DS, ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 321/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3432/2023/QĐ-PT, ngày 29 tháng 9 năm 2023;

Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14072/2023/QĐ-PT, ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Văn N. Sinh năm 1941.

Địa chỉ: TK 24A/33 Đường C, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N:

Bà Phạm Thu H. Sinh năm 1950.

Địa chỉ: TK 24A/33 Đường C, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 001315 Quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/3/2023 lập tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn N:

Bà Đào Hoàng L.

Địa chỉ: 470 Đường X, phường I, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Là Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh. (Có mặt).

1.2 Ông Trần Văn K. Sinh năm 1944.

Địa chỉ: 33 Đường 20, phường Y, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn K:

Ông Trương Nhật Q. Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh BD.

Địa chỉ: 33 Đường 20, phường Y, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T. Sinh năm 1954.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T:

- Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 38631, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Ông Nguyễn Hoàng T1. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 5379, ngày 28/3/2022 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T:

Ông Trịnh Đức D. Luật sư Công ty Luật VS thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

3.1 Bà Trần Thị A. Sinh năm 1953.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị A:

- Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 38631, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/11/2016 lập tại Phòng Công chứng R, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

- Ông Nguyễn Hoàng T1. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 5379, ngày 28/3/2022 lập tại Phòng Công chứng R, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.2 Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974. (Có mặt)

3.3 Ông Phạm Trần D1. Sinh năm 1976.

3.4 Bà Phạm Ánh P. Sinh năm 1978.

3.5 Bà Phạm Ánh P1. Sinh năm 1978.

Trú cùng địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

Bị đơn ông Phạm Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 11 năm 2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 3 năm 2016 của các nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K trình bày:

Cha mẹ của các ông là cụ Trần Văn L1 (1910-1985) và cụ Lý Nguyệt A1 (1919-2004), có hai người con là Trần Văn N và Trần Văn K.

Năm 1944, vợ chồng cụ L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 14.500m^2 thuộc các lô số 332, 336 và 337 tờ bản đồ số 4 xã LĐ nay thuộc Phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ L1 đã đăng ký đứng bộ chủ đất và nhận đất quản lý, năm 1945 gia đình phải chuyển về RG, Kiên Giang công tác và sinh sống nên từ đó không có điều kiện quản lý, sử dụng đất.

Năm 1975, khi đất nước vừa thống nhất cụ L1 trở về nhận đất để sử dụng thì phát hiện đất đã bị người khác lấn chiếm. Tuy nhiên cụ L1 vẫn thực hiện đăng ký và được Phòng quy hoạch và quản lý ruộng đất tỉnh Gia Định cấp giấy xác nhận tạm công nhận cụ L1 vẫn là chủ đất (Giấy xác nhận tạm ngày 01/10/1975). Sau khi tìm hiểu được biết người lấn chiếm đất đầu tiên là bà Nguyễn Thị Tiềm, lấn chiếm vào năm 1951 và từ năm 1961 đến năm 1975 lần lượt chuyển nhượng đất cho nhiều hộ dân khác (gồm có ông Nguyễn Đình T2, bà Nguyễn Thị L2, bà Lê Thị T3, bà Chung N2 và một hộ khác đã bỏ đi nên diện tích đất được cấp lại cho ông Lê Hữu Đ).

Đến năm 1976, bà T4 tiếp tục chuyển nhượng một phần đất cho bà Đỗ Thị Q, bà Q xây dựng nhà ở đến năm 1979, 1981 lần lượt chuyển nhượng phần đất bà Q sử dụng cho ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Thành H11, bà Lê Thị Phụng H2.

Vì vậy, từ năm 1976 cụ L1 đã khiếu nại yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Các cơ quan chính quyền địa phương và Tòa án đều tiến

hành hòa giải theo phương án các hộ dân chiếm dụng trả tiền cho cụ L1 để được nhận đất sử dụng và động viên các bên tự thoả thuận giá trị bồi hoàn. Hầu hết các hộ dân đều đã thoả thuận được với cụ L1, nên ngày 28/4/1977 Phòng quản lý nhà đất huyện TĐ kết luận bằng tờ nhận tiền bồi hoàn thay giấy đoạn mãi. Hộ bà T4 không tự thoả thuận nhưng đã được Ủy ban nhân dân Thị trấn TĐ giải quyết khiếu nại, do bà T4 thuộc gia đình chính sách nên giao cho bà T4 diện tích 80m^2 để sử dụng, diện tích còn lại giao trả cho gia đình bà Lý Nguyệt A1. Riêng hộ bà Đỗ Thị Q không tham gia thoả thuận bồi hoàn và cũng chưa được các cơ quan giải quyết khiếu nại. Diện tích đất hộ bà Q sử dụng có diện tích khoảng hơn 400m^2, bao gồm đất xây dựng công trình nhà ở, một phần đất trồng cây và một phần chôn cất mồ mã hiện do hộ ông Phạm Văn T đang quản lý, sử dụng có địa chỉ tại 189/4 Đường V, phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù phần đất này đang bị cụ L1 và cụ A1 khiếu nại chưa được giải quyết và sau khi cụ L1 và cụ Nguyện Anh chết các ông vẫn tiếp tục khiếu nại nhưng năm 2005 ông T cùng vợ là bà Trần Thị A đã kê khai và được Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp giấy chứng nhận. Do việc cấp giấy chứng nhận cho ông T và bà A1 là sai trình tự thủ tục, nên năm 2012 các ông khởi kiện và đã được Tòa án chấp nhận yêu cầu, tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông T, bà A1. Đến nay các ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 307,6m^2 tại địa chỉ 189/4 đường Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của cụ Trần Văn L1. Buộc ông T và những người đang quản lý đất giao trả quyền sử dụng đất trống có diện tích 190m^2, diện tích đất 117,6m^2 đã có công trình xây dựng nhà ở nên yêu cầu thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 02/02/2018. Đối với diện tích đất 118,2m^2 đang được sử dụng chôn cất mồ mả nên các ông không tranh chấp trong vụ án này.

Bị đơn ông Phạm Văn T có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Ánh N1 và ông Đặng Đăng K trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện tại ông Phạm Văn T và bà Trần Thị A đang sử dụng mặc dù có nguồn gốc do ông Trần Văn L1 nhận chuyển nhượng từ năm 1944, tuy nhiên ông L1 không thực tế quản lý mà giao cho bà Nguyễn Thị Tiềm quản lý, sử dụng. Năm 1961 bà T4 cho bà Đỗ Thị Q một phần diện tích đất để ở và canh tác, sau khi được cho đất bà Q đã xây dựng nhà ở, và canh tác trồng rau màu. Bà Q ở ổn định tại đây từ năm 1961, cho đến năm 1975 khi ông L1 và vợ ông L1 trở về, bà T4 đã báo cho ông L1 biết tình trạng đất, do giữa ông L1 và chồng bà Q có mối quan hệ bạn bè cùng tham gia kháng chiến nên ông L1 đồng ý cho bà Q tiếp tục sử dụng phần đất bà Q đang quản lý. Việc cho đất không có văn bản nhưng được ông L1 xác nhận tại Hội nghị thương lượng do Phòng quản lý nhà đất huyện TĐ tổ chức vào ngày 11/4/1977, và tại kết luận ngày 28/4/1977 Phòng đã nêu rõ giải quyết khiếu nại với 06 (sáu) hộ dân, trong đó gồm cả hộ bà Q, tuy nhiên ông L1 và bà A1 thống nhất không nhận tiền bồi hoàn của bà Q.

Bà Trần Thị A con nuôi của bà Q, được bà Q nuôi từ nhỏ nên sau khi bà A1 lấy chồng là ông Phạm Văn T.

Năm 1979, bà Q đã bán cho vợ chồng bà A1 một phần căn nhà có diện tích 47m^2. Năm 1981, bà Q tiếp tục bán một phần nhà 60m^2 cho ông H1 bà H2, sau đó ông H1 bà H2 không còn nhu cầu sử dụng nhà nên bán lại cho ông T bà A1, hai bên đã mua bán nhà với hình thức lập tờ giấy chuộc nhà. Do ông L1 đã cho bà Q phần đất bà Q đang quản lý nên giữa ông L1 và bà Q chưa bao giờ xảy ra tranh chấp đất, tuy nhiên sau khi ông L1 chết thì ông K và ông N yêu cầu ông T thanh toán tiền bồi hoàn đất, hai bên không thoả thuận được nên Ủy ban phường B đã tiến hành hoà giải và ông T phải bán một phần đất cho bà Nguyễn Thị Đìa để có tiền thanh toán cho ông N, ông K. Mặc dù việc ông T giao tiền cho ông N, ông K không có giấy tờ nhưng tại biên bản làm việc ngày 14/11/2000 của Phòng Quản lý đô thị quận TĐ ông N thừa nhận đã nhận 1.000.000 đồng. Sau khi thanh toán tiền cho ông N, ông K thì ông T, bà A1 mới làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quá trình ông T, bà A1 sử dụng đất và thực hiện kê khai nhà đất qua các thời kỳ năm 1979, 1999 nên Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà A1. Diện tích nhà đất đúng như nguyên đơn trình bày và vẫn được giữ nguyên hiện trạng từ đó cho đến nay, ông T, bà A1 chỉ sửa sang, tôn tạo để sử dụng. Nhà đất hiện nay do ông T, bà A1 và những người con gồm Phạm Ánh N1, Phạm Trần D1, Phạm Ánh P và Phạm Ánh P1 đang sinh sống, quản lý, ngoài ra không còn ai khác. Ông T không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A, bà Phạm Ánh N1, ông Phạm Trần D1, bà Phạm Ánh P và bà Phạm Ánh P1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Văn T, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm. Ông Dũng, bà Phương và bà Phượng có đơn yêu cầu được vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần D1, bà Phạm Ánh P và bà Phạm Ánh P1 vắng mặt tại phiên toà nhưng có yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 321/2018/DS-ST, ngày 16/7/2018 Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 255, Điều 256, Điều 305, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 135, Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N và ông Trần Văn K về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn T.

Xác định quyền sử dụng đất có diện tích 307,6m^2 thuộc một phần thửa số 44, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ số 189/4 đường Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của cụ Trần Văn L1 và Lý Nguyệt A1.

Ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn N và Trần Văn K, là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1 và cụ Anh giá trị quyền sử dụng đất, tương đương số tiền 7.690.000.000 (bảy tỷ, sáu trăm chín mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước qui định trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Sau khi thanh toán đủ số tiền số tiền 7.690.000.000 (bảy tỷ, sáu trăm chín mươi triệu) đồng cho ông N và ông K, ông Phạm Văn T và bà Trần Thị A được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

2. Chi phí tố tụng:

Bị đơn không phải hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức.

Ông Trần Văn N, ông Trần Văn K được nhận lại 3.600.000 (ba triệu, sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005241, ngày 26/11/2009 và 25.546.000 (hai mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu) đồng theo biên lai thu số 007598, ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/7/2018 bị đơn ông Phạm Văn T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Trần Thị A có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm với lý do: Phần nhà và đất đang có tranh chấp do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T cùng bà A1) nhận chuyển nhượng từ mẹ nuôi là bà Đỗ Thị Q cùng ông Nguyễn Thành H1 và bà Lê Thị Phụng H2 đã được chính quyền địa phương nơi có tranh chấp phát sinh là Ủy ban nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp chủ quyền hợp lệ và đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Nay Tòa sơ thẩm đã căn cứ theo quyết định của bản án hành chính phúc thẩm của Tòa án nhân

dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất trước đây bị vô hiệu và buộc bị đơn, người liên quan mua lại nhà đất của nguyên đơn trong vụ án là ông Trần Văn N, Trần Văn K là không đúng và không hợp lý.

Trình bày kháng cáo của bà Phạm Ánh N1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ bà (ông T và bà A1) với các chủ đất cũ trước đây đã hoàn thành, được chính quyền địa phương cấp chủ quyền hợp lệ, nay phải nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này từ nguyên đơn là không đúng và không có căn cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T cùng bà A1 sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát và việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A được thực hiện trong thời hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung giải quyết phúc thẩm vụ án, thấy rằng: Việc xác định tư cách đương sự trong vụ án Tòa sơ thẩm giải quyết không đúng và có thiếu sót. Cụ thể: Toàn bộ nhà đất có tranh chấp do vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng được chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005. Phần đất này do bị đơn, người liên quan nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Q, ông Nguyễn Thanh Hưng, bà Lê Thị Phụng H2 từ lâu, được chính quyền địa phương chấp thuận và đã hoàn thành, sau đó sự việc chuyển nhượng đã bị bản án hành chính phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đến nay vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật. Khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông N, ông K thực chất là giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị xem là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm lẽ ra phải triệu tập các đương sự trước đây thực hiện chuyển nhượng đất tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị xem là vô hiệu mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án không đầy đủ, quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên chưa được bảo đảm, vì thế cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đồng thời cần phải thu thập, bổ
sung chứng cứ để xác định đúng diện tích phần đất bà Quý chuyển nhượng 47m^2 hoặc 60m^2 phần đất ông H1, bà H2 chuyển nhượng đối với ông T nằm ở vị trí nào trên thửa đất, từ đó mới bảo đảm việc giải quyết ổn thỏa, khách quan đối với vụ việc có tranh chấp.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

I/ Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A được thực hiện trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định, đủ điều kiện để được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

II/ Về nội dung giải quyết kháng cáo:

Quyền sử dụng đất hiện đang có tranh chấp diện tích 307,6m^2 tọa lạc tại số 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất 14.500m^2 do cha của các nguyên đơn ông Trần Văn N, Trần Văn K là cụ Trần Văn L1 đã nhận chuyển nhượng từ năm 1944, đã đăng ký đứng sổ bộ ngày 01/02/1944 thuộc các lô đất số 336, số 337 tờ số 4 Linh Đông xã (theo tài liệu và quản lý đất trước 1975) thuộc một phần thửa 377, thửa 380 tờ số 2 xã LĐ, huyện TĐ – Theo tài liệu 299/TTg và theo bản đồ địa chính năm 2005 thuộc thửa đất số 44, tờ số 24, phường B, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Giấy xác nhận tạm số 52175, ngày 04/10/1975 của Phòng Quy hoạch và quản lý ruộng đất – Ban điền địa tỉnh Gia Định và các trích sao địa bộ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp về các thông tin, sổ địa bộ thì vị trí lô đất trên có tên chủ đất phù hợp với từ bán đất ruộng do bên bán là Lê Văn Vinh, bên mua là cụ Trần Văn L1 cha ruột của hai nguyên đơn là ông N và ông K. Từ những năm 1945 đến 1975 do hoàn cảnh chiến tranh và khách quan phải tham gia kháng chiến nên gia đình và bản thân cụ L1 chưa sử dụng chứ không phải vì không có nhu cầu sử dụng đất.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 13/9/1976 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tờ nhận tiền bồi hoàn thay giấy đoạn mãi ngày 28/4/1977 của Phòng Quản lý và công trình công cộng thuộc Ủy ban nhân dân huyện TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh xác lập thể hiện các hộ dân lấn chiếm đất của cụ L1 sau ngày Miền Nam giải phóng đã tự nguyện thanh toán tiền chiếm đất cho gia đình cụ để có đất sử dụng; riêng hai bà Đỗ Thị Q, bà Nguyễn Thị Tiềm có tham gia sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đền bù. Vì lý do này, ngày 10/3/1993 cụ Lý Nguyệt A1(là mẹ của ông Trần Văn N, ông Trần Văn K) đã khiếu nại đến chính quyền địa phương đối với bà Q, bà T4 về việc lấn chiếm đất để được Ủy ban nhân dân Thị trấn TĐ lúc đó giải quyết hành chính bằng Thông báo số 51/TB-UB, ngày 29/6/1993.

Thời gian tiếp theo, trên cơ sở thu thập chứng cứ, kê khai, xem xét nguồn gốc sử dụng đất, công sức tạo dựng ban đầu cùng quy trình sử dụng đất; tại bản

án hành chính phúc thẩm số 991/2013/HC-PT, ngày 09/8/2013 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại quyết định hành chính theo yêu cầu của ông Trần Văn N, Trần Văn K đã có nội dung như sau: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AĐ 284159, ngày 28/12/2005 do Ủy ban nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Phạm Văn T cùng bà Trần Thị A. Như vậy, sau khi có quyết định hành chính phúc thẩm quyền về tài sản của ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A là quyền sử dụng nhà đất tại số 189/4 (số cũ 64/1A) đường Đường V, phường B, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh không còn.

Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N, ông Trần Văn K sau khi có bản án hành chính phúc thẩm; thực chất là giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trước đây giữa bà Đỗ Thị Q, ông Nguyễn Thành H1, bà Lê Thị Phụng H2 bị tuyên bố là vô hiệu; lẽ ra khi triệu tập các đương sự có liên quan đến việc tranh chấp này Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh phải xác định tư cách tham gia tố tụng của các cá nhân gồm bà Q, bà H2, ông H1 và cả Ủy ban nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đúng, như vậy mới bảo đảm quyền và lợi ích vật chất của họ khi tham gia giao dịch.

Để hạn chế thấp nhất những thiệt hại có thể xảy ra giữa các bên đương sự, quá trình giải quyết phúc thẩm vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập bà Đỗ Thị Q, ông Nguyễn Thành H1, bà Lê Thị Phụng H2 và cả đại diện cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương lúc đó là Ủy ban nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa để giải quyết ổn thỏa lợi ích vật chất phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình bị đơn, nhưng sau nhiều lần triệu tập cho thấy các đương sự có tên nêu trên đã rời địa phương đi sinh sống nơi khác không để lại tin tức; ngay cả chính quyền địa phương nơi cấp giấy chủ quyền sang nhượng nhà là Ủy ban nhân dân Quận TĐ đã bị giải thể, sáp nhập thành đơn vị hành chính mới là Ủy ban nhân dân Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; như vậy nếu hủy án sơ thẩm để giải quyết lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là không khả thi, khó có thể giải quyết được. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm sau khi kết thúc phần tranh luận và trong giai đoạn nghị án, nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K đã tự nguyện xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không còn tranh chấp với bị đơn ông Phạm Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A phần diện tích đất 107,2m^2 trong tổng diện tích nhà đất hiện có tranh chấp là 307,6m^2 tại số nhà 189/4 đường Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ (nay Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh. Chỉ yêu cầu nhận phần diện tích đất còn lại trong khuôn viên khu đất là 200,4m^2. Cụ thể:

Theo ghi nhận tại mục III Đơn đề nghị ghi ngày 22/10/2023 của ông Trần Văn N, ông Trần Văn K, nguyên đơn thể hiện ý chí như sau:

1. Trả lại cho chúng tôi (nguyên đơn) diện tích đất trống 200,4m^2 trong khuôn viên đất có diện tích 307,6m^2 tại địa chỉ số 189/4 đường Đường V,

phường B, quận TĐ (nay Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ngày 03/7/2014 theo yêu cầu của Tòa án.

2. Cho bị đơn quản lý, sử dụng diện tích đất xây dựng nhà 107,2m^2 là các Ô số 6 và số 7 có vị trí căn cứ theo Bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ngày 03/7/2014 tại địa trên.

Tại Tòa phúc thẩm, xét việc xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, giải quyết có lợi cho bị đơn, không vi phạm điều cấm của Luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa.

Căn cứ theo đề nghị của nguyên đơn Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh đã cử cán bộ nghiệp vụ phối hợp với đại diện chính quyền địa phương nơi có tranh chấp để tiến hành khảo sát, xác định lại vị trí chiếm đất để đề nghị cơ quan chức năng tiến hành đo vẽ lại hiện trạng, xác định vị trí chiếm đất sau khi nguyên đơn có thỏa thuận phân chia, nhưng gặp sự phản đối của đại diện theo ủy quyền bị đơn. Do đó, sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K cùng bị đơn ông Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A được quyền trực tiếp liên hệ với chính quyền địa phương nơi cư trú cùng cơ quan Thi hành án, cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương nơi tranh chấp phát sinh tiến hành tách 107,2m^2 đất ra khỏi thửa đất không còn tranh chấp để mỗi bên đương sự tự tiến hành đăng ký kê khai, xác lập quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Chi phí tách thửa, mở lối đi riêng cho mỗi bên đương sự ra đường hẻm Đường V, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do đương sự tự chịu dưới sự giám sát của chính quyền địa phương Phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi; Các đương sự đều được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ và phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 165, Khoản 1 Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Khoản 2 Điều 269, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 255, Điều 256, Điều 305, Điều 688 Bộ Luật dân sự (2005);

Căn cứ Điều 135, Điều 136 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 321/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận việc xin thay đổi một phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K về việc:

Ông Trần Văn N, ông Trần Văn K không còn tranh chấp với bị đơn ông Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A phần diện tích nhà, đất 107,2m^2 là phần nhà ở, vách gạch, mái tôn, một tầng trong tổng diện tích nhà đất 307,6m^2 có tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số 189/4 đường Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương thực hiện việc phân ranh, nộp thuế (nếu có) để được đăng ký quyền sử dụng 107,2m^2 đất theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ phần diện tích đất còn lại (200,4m^2) nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương lập bản vẽ, đăng ký kê khai nộp thuế quyền sử dụng đất theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Chi phí đo vẽ, phân ranh để xác định giới hạn sử dụng đất sau khi nguyên đơn tự nguyện không tranh chấp do nguyên đơn tự chịu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K; bị đơn ông Phạm Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Văn N, ông Trần Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000 (ba triệu, sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Quyển số 0105 - 005241, ngày 26/11/2009 và số tiền 25.546.000 (hai mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007598, ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007905, ngày 03/6/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Văn K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007906, ngày 03/6/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022289, ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Trần Thị A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022288, ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Giang

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Tp.TĐ (2);
- Cục THA Dân sự Tp. TĐ (1);
- Các đương sự (12);
- Lưu (25b).

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

Đỗ Giang

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay hồi 10 giờ 00 phút, ngày 17 tháng 11 năm 2023
Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Đỗ Giang.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Đã tiến hành nghị án vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 420/2018/TLPT-DS, ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 321/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3432/2023/QĐ-PT, ngày 29 tháng 9 năm 2023;

Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14072/2023/QĐ-PT, ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Văn N. Sinh năm 1941.

Địa chỉ: TK 24A/33 Đường C, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N:

Bà Phạm Thu H. Sinh năm 1950.

Địa chỉ: TK 24A/33 Đường C, phường K, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 001315 Quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/3/2023 lập tại Văn phòng công chứng Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn N:

Bà Đào Hoàng L.

Địa chỉ: 470 Đường X, phường 09, Quận O0, Tp. Hồ Chí Minh.

Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Là Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh. (Có mặt).

1.2 Ông Trần Văn K. Sinh năm 1944.

Địa chỉ: 33 Đường 20, phường Y, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn K:

Ông Trương Nhật Q. Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh BD.

Địa chỉ: 33 Đường 20, phường Y, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T. Sinh năm 1954.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T:

Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 38631, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Ông Nguyễn Hoàng T1. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 5379, ngày 28/3/2022 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T:

Ông Trịnh Đức D. Luật sư Công ty Luật VietSun thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

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

3.1 Bà Trần Thị A. Sinh năm 1953.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị A:

Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974.

Địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 38631, quyển số 8 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Ông Nguyễn Hoàng T1. Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 99 Đường CT, phường TB, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 5379, ngày 28/3/2022 lập tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.2 Bà Phạm Ánh N1. Sinh năm 1974. (Có mặt)

3.3 Ông Phạm Trần D1. Sinh năm 1976.

3.4 Bà Phạm Ánh P. Sinh năm 1978.

3.5 Bà Phạm Ánh P1. Sinh năm 1978.

Trú cùng địa chỉ: 189/4 Đường V, Khu phố S, phường B, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

Bị đơn ông Phạm Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A.

Sau khi thảo luận, nghị án. Hội đồng xét xử thống nhất nội dung sau:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 165, Khoản 1 Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Khoản 2 Điều 269, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 255, Điều 256, Điều 305, Điều 688 Bộ Luật dân sự (2005);

Căn cứ Điều 135, Điều 136 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 321/2018/DS-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Như sau:

1. Chấp nhận việc xin thay đổi một phần một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K về việc:

Ông Trần Văn N, ông Trần Văn K không còn tranh chấp với bị đơn ông Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A phần diện tích nhà, đất 107,2m^2 là phần nhà ở, vách gạch, mái tôn, một tầng trong tổng diện tích nhà đất 307,6m^2 có tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số 189/4 đường Đường V, Khu phố S, phường B, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn T, bà Trần Thị A được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương thực hiện việc phân ranh, nộp thuế (nếu có) để được đăng ký quyền sử dụng 107,2m^2 đất theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ phần diện tích đất còn lại (200,4m^2) nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương lập bản vẽ, đăng ký kê khai nộp thuế quyền sử dụng đất theo quy định để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Chi phí đo vẽ, phân ranh để xác định giới hạn sử dụng đất sau khi nguyên đơn tự nguyện không tranh chấp do nguyên đơn tự chịu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Nguyên đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn K; bị đơn ông Phạm Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Văn N, ông Trần Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000 (ba triệu, sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Quyển số 0105 - 005241, ngày 26/11/2009 và số tiền 25.546.000 (hai

mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007598, ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007905, ngày 03/6/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Văn K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0007906, ngày 03/6/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022289, ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Trần Thị A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0022288, ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận TĐ, Tp. Hồ Chí Minh.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Biên bản kết thúc hồi 10 giờ 30 phút cùng ngày.
Mọi người đọc biên bản nhất trí và ký tên. Biểu quyết 3/3 =100%.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Giang