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: 464/2019/DS-PT
Ngày: 23-5-2019.
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang

Ông Nguyễn Bá Thịnh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2019/TLPT - DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 1164/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận BT, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1936/2019/QĐPT-DS ngày 02/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh M1, sinh năm 1946;

Địa chỉ: 91 ĐĐL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà Thanh M1: Ông Hồ Phước L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 176/25/20 Khu phố B, phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 61 ĐNH, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn C, sinh năm 1954;

Nơi ĐKHKTT: 57/29 PHI, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 87/15 Đường số 18, Khu phố H, phường BHH, quận BT.

Người đại diện ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; (Có mặt)

Địa chỉ: 114/20 BQL, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông C: Luật sư Trần Hải Đ thuộc Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ. (Có mặt)

2.2. Ông Thẩm Vĩnh P, sinh năm 1954;

Trú tại: 343/33I/10 NTT, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2.3. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 116 BTX, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông Tuấn: Bà Trần Thị Tuyết M2, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 116 BTX, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. 4. Bà Lại Thị M3, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 106 đường M, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 82/50 đường HVN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1974; Trú tại: 18 đường số 2, phường Tân Thành, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị Tuyết M2, sinh năm 1970;

Trú tại: 116 BTX, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.3. Ông Trần Quang L, sinh năm 1958;

Trú tại: 557/60/35 HL3, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

Trú tại: 90A PĐG, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.5. Bà Trương Thị U, sinh năm 1930. (Vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Trú tại: 90 PĐG, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 7. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1956;

Trú tại: 135 PĐG, khu phố B, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.8. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1956;

Trú tại: 88/19 PĐG, Khu phố M, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.9. Bà Trần Thị N2; Trú tại: 23 BC, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.10. Ông Lê Trung T5, sinh năm 1958;

Trú tại: 224 NTG, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.11. Bà M1 Vân A, sinh năm 1975;

Nơi ĐKHKTT: 166B BTX, phường Phạm Ngũ Lão, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 91 ĐĐL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.12. Ông Mai Quốc M3, sinh năm 1978;

Nơi ĐKHKTT: 195 CMT8, Phường B, quận TB

Địa chỉ liên lạc: 91 ĐĐL, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.13. Ông Nguyễn C, sinh năm 1954;

Trú tại: 57/29 PHI, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: 87/15 Đường số 18, Khu phố 2, phường BHH, quận BT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980;

Trú tại: 114/20 BQL, Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M1 có ông Hồ Phước L đại diện trình bày:

Vào năm 2001 bà Trần Thị Thanh M1 có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn H3 nhận chuyển nhượng các thửa đất được phân lô có diện tích 261m^2 (14,5m x 18m) thuộc thửa số 17, 19 tờ bản đồ số 02 (TL02/CT –UB) tọa lạc tại xã BHH, huyện BC (nay thuộc thửa 8, 9, 10 tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT) do ông Nguyễn Văn H3 đứng tên là chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 325.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Thanh M1 và ông Nguyễn Văn H3 thông qua người môi giới là ông Nguyễn Quang T2. Sau khi đồng ý giá cả, ông T2 dẫn bà M1 đến gặp ông Nguyễn Văn H3 và cùng nhau đi xem vị trí thửa đất chuyển nhượng. Để đảm bảo việc mua bán, bà Trần Thị Thanh M1 đặt cọc cho ông T2 200.000.000 đồng theo giấy đặt cọc đề ngày 07/11/2001.

Đến ngày 07/12/2001 bà Trần Thị Thanh M1 và ông Nguyễn Văn H3 ký hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng, vì thời điểm này nhà nước chưa cho chuyển nhượng đất vườn hoặc đất nông nghiệp. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu, bà Trần Thị Thanh M1 thanh toán cho ông Nguyễn Văn H3 đủ 325.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H3 cũng đã giao đất cho bà Trần Thị Thanh M1 quản lý sử dụng. Bà Trần Thị Thanh M1 có nhờ ông Phạm Văn H4 trông coi các thửa đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Trần Thị Thanh M1 đã yêu cầu Công ty đo vẽ AVM đo vẽ cho bà 03 lô đất trên và cho hai con ruột là Mai Vân A và Mai Quốc M3 (trong đó có một thửa cơ quan đăng ký ghi nhầm là Mai Quốc T6) đứng tên, hiện bản vẽ vẫn còn lưu giữ và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 4802/VPĐK –KT ngày 28/4/2014 xác nhận sự việc trên.

Đến năm 2013 bà Trần Thị Thanh M1 làm thủ tục xin cấp giấy xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất của bà Trần Thị Thanh M1 đang bị nhiều người khác chiếm giữ, cụ thể theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 17/11/2016 thì gồm các cá nhân sau đang chiếm giữ:

+ Ông Nguyễn C, ông Thẩm Vĩnh P đang chiếm giữ và quản lý phần đất diện tích 88,7m^2 thuộc một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 10, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Trần Quốc T chiếm giữ phần đất diện tích 81,3m^2 thuộc một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 8, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Lại Thị M3 chiếm giữ phần đất diện tích 90,4m^2 thuộc một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà Trần Thị Thanh M1 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 261m^2 (đo vẽ thực tế 260,4m^2) thuộc một phần thửa số 17, 19 tờ bản đồ số 02 (TL02/CT –UB) xã BHH, huyện BC (nay thuộc thửa 8, 9, 10 tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thanh M1; đồng thời buộc các ông bà Nguyễn C, Thẩm Vĩnh P, Trần Quốc T và Lại Thị M3 phải giao trả lại các phần đất mà các ông bà này đang chiếm giữ như đã nêu trên cho bà Trần Thị Thanh M1.

Bị đơn ông Nguyễn C, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất có diện tích 88,7m^2 thuộc thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 10, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT là của ông Thẩm Vĩnh P nhận chuyển nhượng của người khác và cho ông mượn sử dụng từ năm 2007 đến nay.

Ngoài ra, vào cuối năm 2004 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ngọc phần đất có diện tích 5,7m x 18m = 102,6m^2, theo bản vẽ hiện nay thì phần đất này thuộc thửa số 8 và một phần thửa số 9 tờ bản đồ số 2 mà bà Trần Thị Thanh M1 đang tranh chấp với ông Tuấn, bà M3.

Hai bên không có lập hợp đồng với nhau, ông Ngọc chỉ giao cho ông một bộ hồ sơ có 02 tờ hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu không có nội dung và có chữ ký của ông Nguyễn Văn H3, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản photo CMND, hộ khẩu của ông H3.

Hiện nay ông có dựng một số chòi lá dùng để bán cà phê, việc dựng chòi chỉ tự thực hiện mà không xin phép chính quyền địa phương. Vì chỉ là các chòi lá tạm, nếu Tòa án buộc tháo dỡ thì ông sẽ tự tháo dỡ các chòi lá trên.

Bị đơn ông Thẩm Vĩnh P trình bày:

Vào ngày 12/3/2002 ông có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4,5m x 18m = 81m^2 thuộc thửa số 17, 19, tờ bản đồ số 2 (TL02/CT-UB) của ông Nguyễn Văn P2 với giá là 145.000.000 đồng thông qua Giấy nhận cọc ngày 12/3/2002. Hai bên ký hợp đồng tay với nhau chứ không có công chứng, chứng thực. Do phần đất trên đứng tên ông Nguyễn Văn H3 nên ông Nguyễn Văn P2 có giao cho ông Hợp đồng thỏa thuận bồi thường hoa màu ngày 18/3/2002 có chữ ký ghi tên ông Nguyễn Văn H3, không có công chứng, chứng thực.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do chưa có N2 cầu sử dụng nên ông cho ông Nguyễn C mượn sử dụng.

Ngày 26/5/2003 khi Tổ công tác đền bù thuộc Ủy ban nhân dân huyện BC đến làm việc, ông có nộp đầy đủ giấy tờ và được cấp biên nhận hồ sơ.

Do đó ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần đất trên của nguyên đơn vì ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn P2 và đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất.

Bà Trần Thị Tuyết M2 đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Quốc T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 2001 bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang Lý phần đất có diện tích 8m x 16m = 144m^2 , với giá là 144.000.000 đồng.

Năm 2012 bà chuyển nhượng lại cho ông Trần Quốc T là anh ruột của bà một phần đất có diện tích 81,3m^2 thuộc thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 8, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT.

Sau đó, bà chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Lại Thị M3 phần đất có diện tích 90,4m^2 thuộc thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT, với giá 150.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà với ông L, giữa bà với ông cũng như với bà M3 thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực.

Năm 2014 ông Trần Quốc T (do bà đại diện) làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân quận BT chưa giao giấy chủ quyền cho ông Tuấn.

Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Tuấn và bà M3 phải trả lại đất.

Bị đơn bà Lại Thị M3 trình bày:

Vào năm 2005 bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Tuyết M2 một lô đất diện tích 90,4m^2 thuộc thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT bằng giấy tờ tay với số tiền là 150.000.000 đồng. Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 17/11/2016 có diện tích là 90,5m^2.

Sau đó bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay hồ sơ Ủy ban nhân dân phường BHH đang quản lý và chưa chuyển về UBND quận BT.

Vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà phải trả lại phần đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang L trình bày:

Vào tháng 5/2001 ông có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M2 hai lô đất với diện tích 8m x 16m = 144m^2 với số tiền là 144.000.000 đồng.

Nguồn gốc phần đất trên là do ông cùng với ông T5, bà N2, ông Đông (ông không nhớ rõ họ tên và hiện cũng không biết những người này ở đâu) hùn với nhau nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3. Sau đó chia ra và ông chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết M2.

Sau đó bà Trần Thị Tuyết M2 chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T một lô có diện tích 81,3m^2 và chuyển nhượng cho bà Lại Thị M3 một lô có diện tích 90,4m^2. Cả hai lô đất đều thuộc thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2 (TL02/CT), nay là thửa số 8, số 9 tờ bản đồ số 5 (TL2005), phường BHH, quận BT.

Việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ thực hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực.

Ông đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi hợp pháp của người nhận chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T2 trình bày:

Vào năm 2002 ông có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh M1 hai lô đất ở phường BHH, quận BT. Việc chuyển nhượng đã xong, ông không còn liên quan. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Ông Nguyễn Văn H3 là cha của bà (chết năm 2008) đứng tên phần đất diện tích 5.225m^2 thuộc thửa 17,18,19 xã BHH, huyện BC, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 122/QĐUB ngày 22/4/1995.

Vào năm 2001 ông H3 chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Trần Thị N2 và ông Lê Trung T5. Các giấy tờ liên quan đã giao hết cho người nhận chuyển nhượng đất. Ngoài chuyển nhượng cho bà N2 và ông T5 thì cha bà không chuyển nhượng cho ai khác.

Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M1 Vân A và ông Mai Quốc M3 trình bày:

Bà M1 Vân A và ông Mai Quốc M3 là con của bà Trần Thị Thanh M1.

Vào cuối năm 2001 ông Nguyễn Quang T2 giới thiệu cho bà Trần Thị Thanh M1 nhận chuyển nhượng 03 lô đất có ký hiệu C35, C36, C37 thửa

17, 19 tờ bản đồ số 02 tại xã BHH, huyện BC thuộc (nay thuộc thửa 8, 9, 10 tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT), tổng diện tích là 261m^2, với giá chuyển nhượng là 325.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thực hiện theo Hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu ngày 07/12/2001 được ký kết giữa Trần Thị Thanh M1 với ông Nguyễn Văn H3.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trần Thị Thanh M1 đã yêu cầu Công ty đo vẽ AVM đo vẽ 03 lô đất trên cho bà Mai Vân A và ông Mai Quốc M3 đứng tên. Đồng thời bà Trần Thị Thanh M1 làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận (theo công văn số 4802/VPĐK –KT ngày 28/4/2014), trong đó bà Mai Vân A đứng tên thửa số 10, diện tích 88,7m^2, còn ông Mai Quốc M3 đứng tên thửa số 8, diện tích 81,3m^2 (thửa này theo văn bản số 4802/VPĐK –KT đăng ký mang tên Mai Quốc T6 là do cơ quan đăng ký nhầm tên ông là Mai Quốc T6) và thửa số 9, diện tích 90,4m^2.

Vì vậy bà Mai Vân A và ông Mai Quốc M3 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh M1.

Bà Trương Thị U, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T4, bà Trần Thị N2 và ông Lê Trung T5 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt và cũng không có văn bản có ý kiến phản hồi đối với việc tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1164/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BT, quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh M1 đối với ông Thẩm Vĩnh P, ông Nguyễn C, ông Trần Quốc T và bà Lại Thị M3:

1.1/ Công nhận phần đất diện 253,3m^2 thuộc các thửa 8, 9, 10 (cụ thể gồm các thửa 8, 9-1, 9-2, 9-3, 10-1, 10-2 trừ phần đường a =2,7m^2), tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT (TL2005), tương ứng một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2, xã BHH, huyện BC (TL02/CT –UB) theo như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh đo vẽ và ký tên đóng dấu ngày 17/11/2016 là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thanh M1. Vị trí khu đất gồm phía Bắc giáp đường Bờ kênh, phía Nam giáp thửa 10-3 và 11, phía Đông giáp đường nhựa ra đường số 18, phía Tây giáp thửa số 7, tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2/ Buộc ông Nguyễn C tháo dỡ phần chòi có vách tôn, mái tôn, mái lá và giao trả lại cho bà Trần Thị Thanh M1 phần đất diện tích 171,8m^2 thuộc các thửa 8, 9 (cụ thể gồm các thửa 8, 9-1, 9-2, 9-3), tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT (TL2005), tương ứng một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2, xã BHH, huyện BC (TL02/CT –UB) theo như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh đo vẽ và ký tên đóng dấu ngày 17/11/2016 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3/ Buộc ông Nguyễn C và ông Thẩm Vĩnh P tháo dỡ phần chòi có vách tôn, mái tôn, mái lá và giao trả lại cho bà Trần Thị Thanh M1 phần đất diện tích 81,5m^2 thuộc thửa số 10 (cụ thể gồm các thửa 10-1, 10-2), tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT (TL2005), tương ứng một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2, xã BHH, huyện BC (TL02/CT –UB) theo như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh đo vẽ và ký tên đóng dấu ngày 17/11/2016 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Bà Trần Thị Thanh M1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nếu phần đất trên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3/ Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Thanh M1 về việc buộc ông Trần Quốc T và bà Lại Thị M3 phải tháo dỡ, giao trả phần đất diện tích 171,8m^2 thuộc các thửa 8, 9 , tờ bản đồ số 5, phường BHH, quận BT (TL2005), tương ứng một phần thửa 17, 19 tờ bản đồ số 2, xã BHH, huyện BC (TL02/CT –UB) theo như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hồ Chí Minh đo vẽ và ký tên đóng dấu ngày 17/11/2016 do ông Tuấn và bà M3 không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo vẽ, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/12/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm.

Ngày 03/12/2018 và ngày 07/12/2018, ông Nguyễn C, ông Thẩm Vĩnh P, ông Trần Quốc T, bà Lại Thị M3 và bà Trần Thị Tuyết M2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Hải Đ bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị H đại diện cho ông Nguyễn C cho rằng kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ông Thẩm Vĩnh P, bà Lại Thị M3 và bà Trần Thị Tuyết M2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích 253,3m thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thanh M1 là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh M1.

- Ông Hồ Phước L đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung:

Ông H3 chết năm 2008, ông H3 có vợ là bà Trương Thị U và có 8 người con, gồm Nguyễn Thị Năm, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T4, ... Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập bà U, ông D, bà H2, ông T4 nhưng chỉ có bà Năm đến Tòa và có ý kiến về vụ án, ngoài ra còn có 04 người con khác của ông H3 chưa rõ địa chỉ nên chưa triệu tập đến Tòa. Do việc chuyển nhượng đất chưa hoàn tất thủ tục, trong hợp này C phải triệu tập đủ hàng thừa kế của ông H3 để làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình trạng nhân thân của ông C, ông Phúc, ông Tuấn, bà M3 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không xác minh hiện tại có những ai đang cư trú trong căn nhà ông Nguyễn C đang sử dụng để đưa vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hồ Phước L đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Tuấn và bà M3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Tuấn và bà M3 là không đúng căn cứ.

Nguyên đơn bà Thanh M1 khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả 260,4m^2, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn 253,3m^2 nhưng không nhận định về sự chênh lệch diện tích đất là có thiếu sót về mặt chứng cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận BT xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần diện tích đất 253,3m^2 các bên tranh chấp thuộc một phần thửa 17,18,19 tại xã BHH, do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 122/QĐUB ngày 22/4/1995, cấp đổi ngày 23/5/2001.

[2] Theo nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M1 thì phần đất đang tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng qua người môi giới là ông Nguyễn Quang T2, theo bị đơn ông Thẩm Vĩnh P xác nhận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P2, còn bị đơn ông Trần Quốc T, bà Lại Thị

M3 xác nhận nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Tuyết M2, không thực hiện chuyển nhượng trực tiếp với ông H3.

[3] Theo bà Nguyễn Thị Năm (con của ông H3) thì ông H3 chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho bà Trần Thị N2 và ông Lê Trung T5. Các giấy tờ liên quan đã giao hết cho người nhận chuyển nhượng đất. Ngoài chuyển nhượng đất cho bà N2 và ông T5 thì ông H3 không chuyển nhượng cho ai khác.

[4] Như vậy, người nhận chuyển nhượng đất từ ông H3 đã phân lô và chuyển nhượng cho người khác, đồng thời ông H3 ký khống vào các hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu giao cho người nhận chuyển nhượng đất, trong đó có phần đất bà Trần Thị Thanh M1, ông Thẩm Vĩnh P, ông Trần Quốc T, bà Lại Thị M3 đang tranh chấp.

[5] Ông H3 chết năm 2008, ông H3 có vợ là bà Trương Thị U và có 8 người con, gồm Nguyễn Thị Năm, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T4, ... Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập bà U, ông D, bà H2, ông T4 nhưng chỉ có bà Năm đến Tòa và có ý kiến về vụ án, ngoài ra còn có 04 người con khác của ông H3 chưa rõ địa chỉ nên chưa triệu tập đến Tòa.

[6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 122/QĐUB ngày 22/4/1995 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H3 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Văn H3 có bao nhiêu thành viên, gồm những ai. Trong giấy chứng nhận không ghi tên những người được cấp đất. Vấn đề này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ.

[7] Do việc chuyển nhượng đất chưa hoàn tất thủ tục nên trong hợp này C phải xác minh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Văn H3 có bao nhiêu thành viên, gồm những ai và triệu tập đủ hàng thừa kế của ông H3 để làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình trạng nhân thân của ông C, ông Phúc, ông Tuấn, bà M3 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không xác minh hiện tại gồm có những ai đang cư trú trong căn nhà ông Nguyễn C đang sử dụng để đưa vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hồ Phước L đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Tuấn và bà M3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Tuấn và bà M3 là không đúng căn cứ.

[10] Nguyên đơn bà Thanh M1 khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả 260,4m^2, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn 253,3m^2 nhưng không nhận định về sự chênh lệch diện tích đất là có thiếu sót về mặt chứng cứ.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn C, ông Thẩm Vĩnh P, ông Trần Quốc T, bà Lại Thị M3 và bà Trần Thị Tuyết M2, chấp nhận ý kiến của Luật sư Trần Hải Đ cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận BT xét xử xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[12] Do hủy bản án sơ thẩm nên yêu cầu của đương sự sẽ được Tòa án nhân dân quận BT xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

[13] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân quận BT xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án. Ông Nguyễn C, ông Thẩm Vĩnh P, ông Trần Quốc T, bà Lại Thị M3 và bà Trần Thị Tuyết M2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 1164/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận BT. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận BT xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân quận BT xem xét quyết định sau khi thụ lý, giải quyết vụ án.

Hoàn trả cho ông Nguyễn C số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030645 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Hoàn trả cho ông Thẩm Vĩnh P số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030642 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Hoàn trả cho ông Trần Quốc T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030640 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Hoàn trả cho bà Lại Thị M3 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030639 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Tuyết M2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0030641 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

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 TP.HCM;
- TAND quận BT, TPHCM;
- Chi cục THADS quận BT, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Uông Văn Tuấn