| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 663/2021/DS-PT
Ngày: 03/12/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Trần Thị Kim Quy

*Các Thẩm phán*: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3825/2021/QĐ-PT ngày 21/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9211/2021/QĐ-PT ngày 22/11/2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1956

1.2. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 33 Đường E, khu phố 4, phường G, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 11 Đường E', KDC G', phường X, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: S501 Vinhome Grand Park, KP Y, phường X', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P và bà B: Bà Lê Kiều A - Luật sư Công ty Luật TNHH A chi nhánh số 3 tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: A3 Chung cư Y', đường M, phường M', Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thiên L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 26/4 đường N', Phường Q, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 5/10 đường Q', khu phố 8, phường G, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Lê Văn N, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 11 Đường E', KDC G', phường X, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: S501 VGP, KP Y, phường X', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1968 (xin vắng mặt)

3.3. Ông Huỳnh S, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

3.4. Bà Phạm Nguyễn P.T, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

3.5. Ông Phạm Vũ T1, sinh năm 1999 (xin vắng mặt)

3.6. Bà Phạm Thị B, sinh năm 2000 (xin vắng mặt)

3.7. Ông Trương Quang V, sinh năm 1966 (xin vắng mặt)

3.8. Ông Trương Quang Đ, sinh năm 2003 (xin vắng mặt)

3.9. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

3.10. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

3.11. Trẻ Phạm Thiên C, sinh năm 2017

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Ân có bà Phạm Nguyễn P.T, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại tòa nguyên đơn ông Lê Văn P cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P trình bày:*

Nguồn gốc đất toạ lạc tại địa chỉ 3/54 ấp K3, phường K', thành phố H là do vợ chồng ông P, bà B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị K.A vào năm 1996, có kê khai đăng ký nhà đất năm 1999. Ngày 11/12/2001 ông

P đã ký giấy sang nhượng đất thổ cư chuyển nhượng nhà, đất trên bà Nguyễn Thiên L.

Lý do mà ông P ký giấy sang nhượng đất thổ cư chuyển nhượng cho bà L nhà, đất trên là để thế chấp, bảo đảm, "cố đất" cho khoản vay nợ của em trai ông P tên Lê Văn N với bà Nguyễn Thiên L với số tiền là 400.000.000 đồng; giữa ông P và bà L không có việc giao nhận tiền, chuyển nhượng nhà, đất trên. Theo thỏa thuận thì nếu bị giải tỏa thì ông P có trách nhiệm nhận tiền đền bù theo quy định của nhà nước cho bà L. Đầu năm 2003 bà L xây dựng nhà trọ không phép cho thuê, bị chính quyền địa phương xử phạt vào ngày 19/02/2003, phát hiện ra sự việc ông P đã yêu cầu bà L tháo dỡ nhà xây dựng không phép, nhưng bà L xin cho tồn tại vì bà L đã bỏ tiền ra xây nhà và để thu hồi vốn trả bù vào tiền lãi vay của ông N vì tiền bà L cho ông N vay là của bà L vay mượn của người khác. Bà L quản lý nhà trọ đến khoảng tháng 01/2008, thì trả lại nhà, đất trên cho ông P; sau khi ông N trả hết nợ cho bà L và bà L đã dọn hết đồ đạc đi và trả lại nhà, đất cho ông P, nhà trọ xuống cấp không còn sử dụng được.

Năm 2009 - 2010, nhà trọ cũ sập ông P xin phép xây dựng lại nhà cho thuê như hiện nay, ông P đang sử dụng nhà đất hợp pháp thì ngày 28/12/2009 bà L làm đơn ra Ủy ban nhân dân phường K' tranh chấp với ông P, căn cứ vào giấy sang nhượng đất thổ cư năm 2001; tuy nhiên sau đó bà L vắng mặt không đến để giải quyết. Tháng 6/2019 vợ chồng ông P làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận, nhưng không được giải quyết do có đơn tranh chấp của bà L vào năm 2009.

Ngày 23/4/2020 bà Nguyễn Thiên L mới chính thức có đơn tranh chấp với ông P mà trước đó Ủy ban nhân dân quận không cấp giấy chứng nhận cho ông P làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông P; vì vậy vợ chồng ông P khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện là "giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Lý là vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Công nhận cho ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 – bộ địa chính phường K'); diện tích khuôn viên đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 25,9m$^2$); diện tích xây dựng 114,5m$^2$; diện tích sàn xây dựng là 161,0m$^2$ (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m$^2$, lửng 3,6m$^2$) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt lập.

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại tòa nguyên đơn bà Ngô Thị B cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B trình*

*bày:* Thống nhất với ý kiến của ông P và trình bày bổ sung những vấn đề cụ thể như sau:

Bà B là vợ của ông Lê Văn P nhà, đất mang số 6 K, khu phố 6, phường K', thành phố H là của vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị K.A vào năm 1996; bà B xác định bà không ký sang nhượng hay mua bán gì đối với bà L liên quan đến nhà, đất đang tranh chấp. Khoảng năm 2003 bà B có nghe ông P nói cho em ông P là Lê Văn N nhà, đất hiện nay đang tranh chấp, để xây nhà trọ kinh doanh, có thêm thu nhập vì làm ăn thua lỗ, bà B không biết bà L là ai. Năm 2008 gia đình bà B lấy lại đất và nhà cấp bốn đã xuống cấp không còn xử dụng được; năm 2009 - 2010 gia đình bà B làm đơn gửi lên Ủy ban phường xin xây dựng lại nhà như hiện nay; vợ chồng bà B làm đơn xin cấp giấy chứng nhận thì không thực hiện được do có tranh chấp với bà Nguyễn Thiên L; bà L tranh chấp đất với gia đình bà B là không có cơ sở; vì vậy bà B thống nhất với ý kiện khởi kiện của ông Lê Văn P.

*Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại tòa bị đơn bà Nguyễn Thiên L có đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Tiến T trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất mang số 06 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh; là của bà Nguyễn Thiên L nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P vào năm 2001, với giá 400.000.000 đồng; thực hiện hợp đồng ông P đã nhận đủ tiền từ bà L và bà L đã nhận đất để sử dụng, năm 2002 bà L tiến hành xây dựng nhà không phép, nên ngày 19/2/2003 bị xử phạt hành chính vì xây nhà không phép; sau khi xây dựng nhà xong, năm 2006 bà L được cấp số nhà như hiện nay là 06 K, khu phố 6, phường K', thành phố H; khoảng tháng 01/2008 bà L chuyển đi khỏi địa phương khác sinh sống và cho người khác thuê thì ông P vào chiếm lại và sử dụng lại.

Năm 2009 bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, thì được biết ông Lê Văn P cho rằng nhà đất trên là của ông P và đang làm thủ tục xin hợp thức hoá nhà của bà L; bà L đã làm đơn gửi ra Ủy ban nhân dân phường K' tranh chấp với ông P, nhưng không thành. Ông P đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà L; nay lại khởi kiện yêu cầu Tòa án Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện là "giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/01" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Lý là vô hiệu và Công nhận cho ông P, bà B là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H; là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L; bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố lại yêu cầu khởi kiện của ngyên đơn và đề nghị Toàn án xem xét giải quyết cụ thể như sau: Công nhận "giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Lý là đúng với quy định của pháp luật và công nhận nhà, đất mang số 6 đường K, phường K', Thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1395/19/BN-CNTĐ ngày 25/4/2019 do Công ty TNHH đo đạc xây dựng Tín Phát lập); thuộc quyền

sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thiên L đồng thời buộc nguyên đơn và những người thuê nhà phải trả lại nhà, đất trên cho bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N trình bày:* Tháng 06/2001 ông N có người bạn làm ăn tên Thanh Minh H1 có nhu cầu giải ngân số tiền 12.599.500 USD tại Ngân hàng thương mại của Đức, nên có nhờ ông N đứng vay mượn tiền dùm từ bà Nguyễn Thiên L, vì ông N có mối quan hệ tốt với bà L và có tài sản, nhà đất bảo đảm được nghĩa vụ trả tiền; trên cơ sở đó: Ngày 02/6/2001 ông N ký nhận vay dùm cho ông H1 từ bà L số tiền 10.000.USD đồng, lãi suất 1,5%/ngày vay trong thời hạn 10 ngày đến ngày 12/6/2001. Ngày 10/6/2001 ông N tiếp tục ký nhận vay dùm cho ông H1 từ bà L số tiền 10.000.USD đồng, lãi suất 1,5%/ngày vay trong thời hạn 10 ngày đến ngày 22/6/2001.

Do ông H1 không kịp giải ngân, nên đến hạn ông N không có tiền trả cho bà L; nên ngày 09/7/2001 ông N ký giấy nhập lãi gốc với bà L với tổng số tiền là 30.000.USD (gốc 20.USD, lãi 10.USD) và chịu lãi suất 2%/ngày cũng thoả thuận vay trong thời hạn 10 ngày như trên. Vì ông H1 thất hứa với ông N, nên ông N không có tiền trả cho bà L đúng như cam kết ngày 09/7/2001. Do vậy khoảng tháng 10/2001 bà L đã buộc ông N phải sang tên nhà, đất của ông N tại địa chỉ 161B/3 tổ 25, khu phố 4, P. K Chánh, thành phố H cho bà L để cấn trừ nợ và một phần lãi, nhưng vẫn chưa đủ. Nên ông N phải lấy bộ hồ sơ đất trống, mua giấy tay của anh trai ông N tên Lê Văn P tại địa chỉ 3/54 ấp Bình Phước 3, K', Thành phố H bao gồm kê khai nhà đất năm 1999, giấy sang nhượng đất từ chủ củ do ông N đang giữ dùm cho ông P, để thế chấp cho bà L.

Tháng 12/2001 bà L buộc ông N phải gọi ông P ra ký giấy cố đất cho bà L, để bà L xây dựng nhà trọ cho thuê nhằm thu hồi vốn, lãi với dự tính trừ mỗi năm là khoảng 180.000.000 đồng, tiền gốc và lãi cho đến khi bà L thu hồi hết nợ. Cho nên ông P và bà L đã ký "giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001", kèm theo điều kiện ông P vẫn là người đứng tên làm mọi thủ tục nhà đất, liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho bà L. Năm 2008 bà L và ông N đã thỏa thuận cấn trừ xong hết nợ gốc, nợ lãi sau khi bà L xây nhà trọ kinh doanh từ đầu năm 2003; sau đó bà L đã giao trả đất và khu nhà trọ đã xuống cấp đổ xập cho ông P; từ đó các bên không có rành buộc trách nhiệm gì với nhau, các bên cũng không có tranh chấp gì đến việc vay nợ. Trên cơ sở đó đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Trần Thị D, Huỳnh S, Phạm Nguyễn P.T, Phạm Vũ T1, Phạm Thị B, Trương Quang V, Trương Quang Đ; Lê Thị L1, Lê Văn T2, trẻ Phạm Thiên C - người đại diện theo pháp luật bà Phạm Nguyễn P.T trình bày:* Họ là những người thuê nhà trọ tại địa chỉ 06 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Văn P và họ cư trú hợp pháp, ổn định lâu dài. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu của người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; những người có tên nêu trên không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án và cam kết chấp hành nghiêm chỉnh bản án có hiệu lực thi hành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

**1**. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể:

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện là "Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/01" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Lý là vô hiệu.

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc công nhận cho ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6 K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 - bộ địa chính phường K'); diện tích khuôn viên đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 25,9m$^2$); diện tích xây dựng 114,5m$^2$; diện tích sàn xây dựng là 161,0m$^2$ (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m$^2$, lửng 3,6m$^2$) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt lập.

**2**. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thiên L tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể:

- Công nhận nhà, đất mang số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1395/19/BN-CNTĐ ngày 25/4/2019 do Công ty TNHH đo đạc xây dựng Tín Phát lập; là của bà Nguyễn Thiên L (nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/01).

- Buộc nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B và những người có quyền lội nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Trần Thị D, Huỳnh S, Phạm Nguyễn P.T, Phan Vũ Trọng, Phan Thị Ngọc bích, Lê Văn T2, Trương Quang V, Trương Quang Đ; trẻ Phạm Thiên C – người đại diện theo pháp luật bà Phạm Nguyễn P.T phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất mang số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thiên L.

- Bà Nguyễn Thiên L được quyền liên hệ với cơ qua nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 26 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Ngô Thị B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N có đơn kháng cáo đối với bản án số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Nguyên đơn ông P, bà B và ông kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 6 K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khuôn viên đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 25,9m$^2$) thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 – bộ địa chính phường K') cho nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Ngô Thị B; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001 giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thiên L vô hiệu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P và bà Ngô Thị B.

Bị đơn bà Nguyễn Thiên L có ông Hoàng Tiến T đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

*Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

*Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận môt phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 26 tháng 4 năm 2021, ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B, ông Lê Văn N có Đơn kháng cáo trong hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, ông Huỳnh S, bà Phạm Nguyễn P.T, ông Phạm Vũ T1, bà Phạm Thị B, ông

Trương Quang V, ông Trương Quang Đ, bà Lê Thị L1, ông Lê Văn T2, Trẻ Phạm Thiên C, sinh năm 2017 có người đại diện theo pháp luật bà Phạm Nguyễn P.T có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B, ông Lê Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét, ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B yêu cầu công nhận ông bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6 K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích khuôn viên đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 25,9m$^2$) thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 – bộ địa chính phường K'); theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt lập; phần đất này có nguồn gốc ông P, bà B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị K.A vào năm 1996, ông P kê khai đăng ký nhà đất năm 1999.

[2.1.1] Ngày 11/12/2001, ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thiên L có ký kết hợp Giấy sang nhượng đất thổ cư bằng giấy tay. Xét phần đất mà ông P và bà L lập giấy chuyển nhượng vào thời điểm lập thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên, ông P chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông P chưa có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định. Đối chiếu với quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng sang nhượng nói trên không đủ điều kiện để công nhận.

[2.1.2] Xét, lời trình bày của ông P, bà B về việc cho ông Lê Văn N mượn quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của bà L là có cơ sở, bởi lẽ: Từ năm 2001 sau khi nhận đất thì năm 2003 bà Nguyễn Thiên L tiến hành xây dựng nhà trọ trên đất và bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi xây dựng không phép. Bà L quản lý và thu tiền nhà trọ từ năm 2003 đến năm 2008 thì ông N thanh toán hết nợ cho bà L nên bà L trả lại đất cho ông P. Từ tháng 12 năm 2008 đến nay, ông P xây lại phòng trọ, quản lý và cho thuê. Căn cứ theo hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự dù việc trả đất, trả nợ các bên không có chứng cứ chứng minh nhưng sự việc này phù hợp với thực tế khách quan.

Bà L có đơn tranh chấp vào năm 2009 nhưng Ủy ban nhân dân phường K' mời bà L 3 lần bà L không đến và từ đó đến năm 2020 khi ông P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L mới tranh chấp lại.

Từ năm 2008 sau khi bà L dọn đi, ông P là người xây lại phòng trọ, cho thuê nhà trọ và đóng thuế cho đến nay.Việc này phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và phù hợp với lời trình bày của những người liên quan khác (những người

đang thuê trọ trên nhà đất). Đại diện bà L cho rằng vì bà L sinh con và chăm con nhỏ nên không có thời gian để quản lý nhà đất là không phù hợp.

[2.1.3] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà L đã được giải quyết tại Quyết định số 75/QĐ-UB ngày 04/3/2013 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố H về việc xử phạt hành chính về quản lý - sử dụng đất đai và xây dựng, trong quyết định này có áp dụng biện pháp khác là: hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất trái phép (giấy sang nhượng đất lập ngày 11/12/2001) giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thiên L.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố H quyết định như trên là đúng quy định tại Điều 6 Nghị định số 04-CP ngày 10/01/1997 của Chính phủ. Do vậy, hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P và Nguyễn Thiên L đã bị huỷ bỏ từ thời điểm quyết định xử phạt hành chính này có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà L cho rằng bà L đồng ý quyết định này và đã chấp hành phần nộp phạt. Bà L không khiếu nại hay khởi kiện quyết định này.

Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B.

[2.2] Về yêu cầu của nguyên đơn được công nhận quyền sở hữu diện tích xây dựng 114,5m$^2$; diện tích sàn xây dựng là 161,0m$^2$ (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m$^2$, lửng 3,6m$^2$) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt lập, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên thừa nhận tại thời điểm hai bên ký giấy sang nhượng đất thổ cư nhưng thực tế đất này là đất nông nghiệp mục đích sử dụng đất trồng lúa và hiện nay vẫn là đất nông nghiệp trồng lúa.

Nhà được xây dựng không phép và tại quyết định xử phạt số 75/QĐ-UB ngày 04/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận H (nay là thành phố H) đã buộc tháo dỡ toàn bộ công trình. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thiên L chưa thực hiện quyết định xử phạt của Ủy ban nhân dân quận H (nay là thành phố H). Sau khi tiếp nhận lại phần đất từ bà L, ông P sửa chữa, xây dựng nhà trên không có giấy phép. Do đó, không có cơ sở công nhận quyền sở hữu nhà cho ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B.

[2.3] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng đã bị huỷ bỏ theo Quyết định xử phạt số 75/QĐ-UB ngày 04/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận H (nay là thành phố H) nên không có cơ sở để xem xét giải quyết tuyên bố như yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu công nhận nhà, đất thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bị đơn; buộc nguyên đơn và những người đang cư trú giao trả nhà, đất, nhận thấy:

Như phân tích trên, "Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/01" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thiên L đã bị huỷ bỏ theo Quyết định xử phạt hành chính số 75/QĐ-UB ngày 04/3/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố H nên không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của bị đơn.

Tuy nhiên, khi Ủy ban nhân dân thành phố H huỷ bỏ việc chuyển nhượng đất trái phép chưa đề cập đến số tiền hai bên giao nhận khi chuyển nhượng nên bà L có quyền khởi kiện ông P để đòi lại số tiền mua bán đất trong vụ án khác.

Từ những phân tích nhận định trên, Toà án sơ thẩm giải quyết vụ án xác định "Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/01" có hiệu lực và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở và không đúng quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B, ông Lê Văn N.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thiên L phải chịu theo quy định. Ông P, bà B phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng ông P bà B là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn tiền án phí theo quy định.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng ông P tự nguyện chịu và đã thực hiện xong. Chi phí định giá 8.000.000 đồng bà L phải chịu, bà L đã thực hiện xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí phúc thẩm không ai phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B, ông Lê Văn N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B.

Công nhận ông Lê Văn P và bà Ngô Thị B được quyền sử dụng đối với diện tích đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích thuộc phạm vi lộ giới và đường quy hoạch là 25,9m$^2$) thuộc phần thửa số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 -

Bộ địa chính phường K') tọa lạc tại địa chỉ số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ và Kiến trúc xây dựng Nam Việt lập ngày 15/12/2016, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H (nay là thành phố H) duyệt số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016.

Ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất là 116,4m$^2$ (trong đó diện tích thuộc phạm vi lộ giới và đường quy hoạch là 25,9m$^2$) thuộc phần thửa số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 - Bộ địa chính phường K') tọa lạc tại địa chỉ số 6 đường K, khu phố 6, phường K', thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ và Kiến trúc xây dựng Nam Việt lập ngày 15/12/2016, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H (nay là thành phố H) duyệt số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích xây dựng 114,5m$^2$; diện tích sàn xây dựng là 161,0m$^2$ (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m$^2$, lửng 3,6m$^2$) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt lập.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyên Thiên Lý đối với yêu cầu công nhận nhà, đất mang số 6 đường K, phường K', Thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1395/19/BN-CNTĐ ngày 25/4/2019 do Công ty TNHH đo đạc xây dựng Tín Phát lập) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thiên L và buộc nguyên đơn cùng những người thuê nhà phải trả lại nhà, đất trên cho bà Nguyễn Thiên L

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B được miễn tiền án phí sơ thẩm

Bà Nguyễn Thiên L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được cấn trừ số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0057562 ngày 07/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H (nay là thành phố H), Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thiên L được nhận lại số tiền 11.700.000 (Mười một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

4. Chi phí tố tụng các đương sự đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

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

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 TP.H;
- Chi cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/24).

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

**Trần Thị Kim Quy**