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: 97/2019/DS-PT
Ngày: 28 - 01 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Sang**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Liên Minh**
Ông **Hồ Minh Cường**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Hỷ Ngọc -** Cán bộ 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 Diễm** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 28 tháng 01 năm 2019, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 517/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 150/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Lê Quang A**, sinh năm 1957;

2/ Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960.

Cùng cư trú tại: C ấp C xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ải: Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960 (Theo Giấy ủy quyền công chứng số A ngày 10 tháng 6 năm 2013 tại Văn phòng Công chứng A) (có mặt).

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Q**, sinh năm: 1944; Cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Vũ P**, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh N (Theo Giấy ủy quyền công chứng số L ngày 20 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hoàng Trí D**, sinh năm 1965 - Luật sư của Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1964;

2/ Bà **Trần Quý K**, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: E ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **Trần Quý K**, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền công chứng số 00429 ngày 24 tháng 12 năm 2012 tại Văn phòng Công chứng A) (có mặt).

3/ Ông **Văn Phước V**, sinh năm 1975 (vắng mặt);

4/ Bà **Văn Mỹ L**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

5/ Bà **Ngô Thị Thanh T1**, sinh năm 1983 (vắng mặt);

6/ Ông **Nguyễn Tấn T2**, sinh năm 1993 (vắng mặt);

7/ Bà **Nguyễn Thị Kim A1**, sinh năm 1995 (vắng mặt);

8/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông **Văn Phước P1**, sinh năm 1981;

10/ Bà **Nguyễn Thị Kiều P2**, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: DA ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà P2: Ông **Hoàng Vũ P**, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh N (Theo Giấy ủy quyền công chứng số L ngày 20/11/2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

11/ Ông **Văn Phước D1**, sinh năm 1971 (đã chết năm 2017); Cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/ Bà **Văn Mỹ L1**, sinh năm 1976; Cư trú tại: 15/13A ấp 2, xã Tân Quý Tây, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

13/ Ông **Lê Hữu D2**, sinh năm 1985; Cư trú tại: C ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Bà **Lê Thị Tú T3**, sinh năm 1979; Cư trú tại: D16/28 ấp 4, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dự, bà Trinh: Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960; Cư trú tại: C ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền công chứng số C ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

15/ **Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trụ sở tại: 349 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Đ1**; Cư trú tại: 349 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Huỳnh Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Nguyễn Kim Đ là nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang A là đồng nguyên đơn trình bày:

Phần đất có tổng diện tích là 528 m^2 thuộc thửa 236, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho gia đình hộ ông Lê Quang A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V897912 ngày 24/10/2001. Thửa đất này nằm dọc mặt tiền đường T, phía sau là giáp ranh với đất bà HuỳnhThị Q. Do không có hàng rào phân ranh nên hai bên gia đình thường xuyên xảy ra tranh cãi, gia đình bà đã nhiều lần làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C xuống đo đạc, cắm ranh để xác định ranh giới.

Ngày 09/5/2003, đại diện Ủy ban nhân dân xã xuống vị trí đất của bà lập biên bản trao đổi đất, giữa ông Lê Quang A chồng bà với bà Huỳnh Thị Q và ông Nguyễn Ngọc T, biên bản này có chữ ký của các bên. Trước khi Ủy ban nhân dân xã C xuống lập biên bản thỏa thuận về việc trao đổi đất ngày 09/5/2003, bà đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại hộ bà Q tại Ủy ban nhân dân xã C. Trong quá trình giải quyết Ủy ban nhân dân xã có lập biên bản hòa giải ngày 03/4/2003 và ngày 17/04/2003, tại thời điểm này quyền sử dụng đất của hộ ông A chưa chuyển nhượng cho bà Q mà bà Q bán cho ông T là sai. Khi lập biên bản trao đổi đất ngày 09/5/2003, bà Đ không biết và cũng không đồng ý nên mọi việc vẫn giữ nguyên, việc hoán đổi đất không thực hiện được. Đến tháng 11 năm 2007, gia đình bà có đến gặp bà Q để thương lượng mua phần đất trên có chiều ngang 11,5m, chiều dài hết đất của bà Q với giá 920.000.000 đồng (tính luôn 4,5m chiều ngang trước đó hoán đổi không thành). Việc chuyển nhượng hai bên có ký K với nhau bằng hợp đồng mua bán bằng giấy tay, có bà Q và các con cùng ký, sau khi mua bán xong bà cắt phần đất có chiều ngang 4,5m phía ông T để cất nhà ở, phần đất còn lại có chiều ngang 7m bà Q xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình bà, phần đất này gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01237/7013915 ngày 07/11/2008.

Như vậy, việc vợ chồng bà mua đất của gia đình bà Q bằng giấy tay có diện tích ngang 11,5m dài hết ranh đất của bà Q đã được nhà nước chứng nhận ngày 12/01/2009, bà đã trả đủ số tiền 920.000.000 đồng cho gia đình bà Q. Bà Q đã giao đất để bà sử dụng nên việc chuyển nhượng đất này là hợp pháp. Việc trao đổi đất ngày 09/5/2003 do bà không biết, không đồng ý nên không thực hiện. Vì vậy không có giá trị pháp lý. Do bà Q, ông T hiện đang chiếm và sử dụng bất hợp pháp của gia đình bà hơn 120m^2 đất nên phải trả lại cho gia đình bà.Vì lý do trên nên bà khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy bỏ biên bản hoán đổi đất ngày 09/5/2003.

2. Công nhận việc bà Q bán đất cho gia đình bà là hợp pháp.

3. Yêu cầu bà Q, ông T trả lại cho gia đình bà hơn 120m^2 đất.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Huỳnh Thị Q có ông Hoàng Vũ P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đất của bà Q và đất của ông A tiếp giáp nhau. Phần đất của ông Ải nằm dọc mặt tiền đường Đinh Đức Thiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V891972. Trước đây khi gia đình bà Q với ông A, bà Đ và ông T chưa hoán đổi đất thì phần đất của bà Q nằm phía sau phần đất của hộ ông A. Ngày 09/5/2003, bà Đ, ông A với bà Q đã hoán đổi quyền sử dụng đất với nhau, trong giấy hoán đổi đất thể hiện nội dung: Phần đất mặt đường T của hộ ông Ải là 23m, ông A, bà Đ lấy phần đất có diện tích ngang 4,5m chạy dài hết đất của bà Q, đổi lại bà Q được quyền sử dụng diện tích đất mặt tiền còn lại của hộ ông A, bà Đ. Việc hoán đổi này có đại diện Ủy ban nhân dân xã C chứng kiến và lập biên bản, đại diện các bên có ký tên. Theo đó hộ ông Avà hộ bà Q đã thực hiện đúng như thỏa thuận, ông A, bà Đ lấy phần đất có diện tích ngang 4,5m mặt tiền đường T và chạy dài xuống hết đất của bà Q và đã xây dựng nhà ở đến nay. Bà Q sử dụng phần đất mặt tiền còn lại của hộ ông A, bà Đ. Do bà Q không có tiền để làm giấy tờ nên bà Q chỉ sử dụng phần đất đã hoán đổi dựng nhà tạm để bán hàng chứ chưa làm giấy ra tên cho bà Q theo nhà nước quy định.

Vì vậy, ông A, bà Đ yêu cầu bà Q trả lại đất bà không đồng ý vì bà không chiếm dụng đất của ông A, bà Đ. Bà Q chỉ sử dụng phần đất theo như các bên đã thỏa thuận hoán đổi. Về phía ông T cũng chỉ sử dụng phần đất một mét ngang theo sự thỏa thuận trao đổi của các bên được Ủy ban nhân dân xã C ghi nhận trong biên bản ngày 09/5/2003. Chính vì ông A, bà Đ đồng ý việc hoán đổi đất với bà Q, nên ông T mới thương lượng cùng với bà Q và ông A mua phần đất ngang 1m dài hơn 15m thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V897912, ngày 24/10/2001 của hộ ông Lê Quang A để trổ cửa, phần đất này ông A, bà Đ hoán đổi cho bà Q, sau đó bà Q chuyển hượng lại cho ông Nguyễn Ngọc T. Hiện nay gia đình ông T đang sử dụng để trổ cửa sổ.

Ngày 03/9/2013, bà Huỳnh Thị Q có Đơn phản tố đối với ông A, bà Đ yêu cầu công nhận giấy trao đổi đất ngày 09/5/2003 giữa ông A và bà Q, ông T.

Ngày 17/5/2017, bà Nguyễn Thị Kiều P2 có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B ngày 24/10/2001 thửa 236 tờ bản đồ số 10 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Lê Quang A; hủy bỏ Tờ giấy tay mua bán đất ngày 24/11/2007 giữa ông A và bà Q và công nhận phần đất mua bán theo diện tích đất trên sổ đỏ giữa bà Q và ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Quý K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Đất của gia đình bà nằm giáp ranh đất của hộ ông Lê Quang A (phần mặt tiền) và giáp ranh đất của bà Huỳnh Thị Q (phần giữa). Năm 2003, do gia đình bà không có đất để trổ cửa sổ. Thấy bà Q, ông A thương lượng việc trao đổi đất nên gia đình

bà cùng xin thương lượng. Do bà Q có đất nằm phía sau đất của hộ ông A, mà đất của ông A là đất mặt tiền, bà Q muốn có mặt tiền để buôn bán còn ông A muốn đất có chiều sâu để xây nhà ở nên hai bên mới hoán đổi. Lúc đó, chồng bà là ông T cũng ký biên bản hoán đổi đất với bà Q và ông A, theo đó, diện tích đất trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B/QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 cấp cho hộ Lê Quang A và đất chưa được cấp giấy của bà Q gộp lại, chia ra như sau: Hộ ông T sử dụng một mét ngang, chạy dài khoảng 45m; Hộ ông A được quyền sử dụng 4,5 m ngang, chạy dài hết đất bà Q, phần đất còn lại là hộ bà Q được quyền sử dụng. Ông T trả giá trị quyền sử dụng đất một mét ngang, chạy dài khoảng 45m cho bà Q là 9,5 lượng vàng SJC. Nhưng đây không phải là việc mua bán đơn thuần mà do có sự hoán đổi giữa ba bên xong rồi gia đình bà mới mua lại của bà Q để sử dụng. Việc mua bán có làm hợp đồng bằng giấy tay. Sau khi hoán đổi đất, vợ chồng bà có làm thủ tục đo vẽ để làm giấy tờ hợp thức hóa nhưng khi tiến hành làm thì xã thông báo phải đóng thuế rất cao, khi đó chưa cho nợ thuế nên vợ chồng bà chưa làm được giấy tờ hợp lệ. Bà xác nhận là việc hoán đổi đất đã được bà Đ và ông A thừa nhận. Do đó, bà Đ, ông A mới sử dụng đất và xây cất nhà như hiện trạng.

Ngày 30/8/2013, bà K có Đơn yêu cầu độc lập đối với bà Đ, ông A yêu cầu Tòa án công nhận tờ giấy trao đổi đất ngày 09/5/2003 giữa ông A và bà Q, ông T, cũng như công nhận 1m chiều ngang và chiều dài 41,5m là đất bà mua của bà Q là hợp pháp. Đồng thời bà đề nghị ông A xây bít cửa sổ, mà ông A khi cất nhà đã mở cửa để lấy ánh sáng và tháo gỡ hàng rào lưới và những vật chiếm dụng qua phần đất trên.

Ngày 07/3/2018, bà K có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Huỳnh Thị Q nếu việc hoán đổi phần đất chiều ngang 1m, chiều dài 41,5m không được công nhận và buộc bà phải trả lại đất cho ông Ải, bà Đ thì yêu cầu bà Q phải trả lại tiền mua đất cho bà là 114.000.000 đồng.

*Bà Nguyễn Thị Kiều P2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là các ông Văn Phước V, bà Văn Mỹ L, ông Văn Phước P1, bà Ngô Thị Thanh T1, ông Nguyễn Tấn T2, bà Nguyễn Thị Kim A1, bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày: G*iống với ý kiến bà đại diện bà Q đã trình bày ở trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kiều P2 phát biểu ý kiến, tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Huỳnh Thị Q .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 150/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang A, bà Nguyễn Kim Đ.

- Không công nhận biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 09 tháng 5 năm 2003 giữa ông Lê Quang A, bà Huỳnh Thị Q và ông Nguyễn Ngọc T.

- Bà Nguyễn Kim Đ, ông Lê Quang Ải được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sở hữu đối với phần đất chiều ngang 4,5m chiều dài hết đất (tính từ tiếp giáp thửa 236 tờ bản đồ số 10 đến tiếp giáp với phần ruộng của ông Lê Quang Minh) theo bản đồ hiện trạng vị trí phần đất {tại mục (6)} do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập theo hợp đồng số A/ĐĐBĐ-VPTP ngày 07/11/2016.

- Bà Trần Quý K, ông Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm giao lại cho ông Lê Quang A, bà Nguyễn Kim Đ phần đất có chiều ngang 1m chiều dài 15,36m theo bản đồ hiện trạng vị trí phần đất {tại mục (7) (8) (9)} do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập theo hợp đồng số A/ĐĐBĐ-VPTP ngày 07/11/2016, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hộ gia đình bà Huỳnh Thị Q cùng có trách nhiệm giao lại cho ông Lê Quang A, bà Nguyễn Kim Đ phần đất có diện tích 131,2m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí phần đất {tại mục (1) (2) (3)} do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập theo hợp đồng số A/ĐĐBĐ-VPTP ngày 07/11/2016, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Q. Về việc yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 09 tháng 5 năm 2003.

3/ Không xem xét yêu cầu độc lập của bà Trần Quý K. Về việc yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 09 tháng 5 năm 2003.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kiều Phương. Về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B/QSDĐ/Q1 ngày 24/10/2001 cho hộ ông Lê Quang A.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Quý K đối với bà Huỳnh Thị Q.

- Bà Huỳnh Thị Q có trách nhiệm hoàn lại cho bà Trần Quý K số tiền 72.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Trần Quý K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị Q không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Q còn phải trả thêm cho bà K tiền lãi được tính theo lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 9 năm 2018, bị đơn là bà Huỳnh Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo bị đơn bà Huỳnh Thị Q có ông Hoàng Vũ P là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Q kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình chồng bà Q cho. Chồng bà là ông Văn Phước G chết năm 1986 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con, cháu bà Q, ông G là bà Văn Mỹ H1, bà Văn Phước S, bà Văn Mỹ T4, bà Nguyễn Thị L2 (là vợ ông D1) và ông Văn Phước Đ2 (là con ông D1) vào tham gia vụ kiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc "Hộ gia đình bà Huỳnh Thị Q cùng có trách nhiệm giao lại cho ông A, bà Đ phần đất có diện tích 131,2m^2 nhưng không xem xét, giải quyết giá trị tài sản và công trình trên đất là gây thiệt hại nghiêm trọng cho gia đình bà Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Luật sư Hoàng Trí D trình bày: Bản án sơ thẩm vừa vi phạm thủ tục tố tụng vừa làm sai lệch nội dung vụ án, nhận định không đúng bản chất sự việc nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bà Trần Quý K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời cũng là người đại diện của ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Sau khi Tòa sơ thẩm xử xong bà có nộp đơn kháng cáo toàn bộ bàn án sơ thẩm, tuy nhiên do vụ án kéo dài quá lâu làm mất thời gian nên bà không đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và xin rút đơn kháng cáo, tuy nhiên việc hoán đổi đất giữa ông A, bà Q và ông T chồng bà có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã C là hợp pháp, việc mua bán đất giữa vợ chồng bà với bà Q là ngay tình, bà đã giao đủ tiền, bà Q đã giao đất cho bà sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc vợ chồng bà giao trả lại cho ông A, bà Đ phần đất có chiều ngang 1m chiều dài 15,36 m nhưng không xem xét, giải quyết giá trị tài sản và công trình trên đất cũng như việc buộc bà Q trả lại cho bà số tiền 72.000.000 đồng là gây thiệt hại rất nhiều cho gia đình bà. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Bà Văn Mỹ L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày* giống như ông Hoàng Vũ P là người đại diện theo ủy quyền của bà Q đã trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Văn Phước V, bà Văn Mỹ L, bà Ngô Thị Thanh T1, ông Nguyễn Tấn T2, bà Nguyễn Thị Kim A1, bà Nguyễn Thị Tuyết H, ông Trần Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà Q kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy:

+ Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phước D1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều P2 theo Giấy ủy quyền ngày 11/6/2013. Ngày 26/02/2017 ông Văn Phước D1 chết theo Giấy trích lục khai tử ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Văn Phước D tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà Huỳnh Thị Q có đại diện theo ủy quyền xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà cho. Chồng bà là ông Văn Phước G (chết vào năm 1986), quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ các con của bà Q và ông G cụ thể là bà Văn Mỹ H1, bà Văn Mỹ T4 và ông Văn Phước S tham gia tố tụng, tại bản khai ngày 22/01/2019 các ông bà Văn Mỹ T4, Văn Mỹ H1 và Văn Phước S yêu cầu được tham gia tố tụng. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện C đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q. Hủy bản án số 150/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào K quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phước V, bà Văn Mỹ L, bà Ngô Thị Thanh T1, ông Nguyễn Tấn T2, bà Nguyễn Thị Kim A1, bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Trần Văn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Vũ P là người đại diện theo ủy quyền của bà Q đề nghị hủy bản án sơ thẩm lý do phần đất của hộ bà Q đang sử dụng, kể cả phần tranh chấp với ông A, bà Đ có nguồn gốc là của gia đình chồng bà Q cho trước giải

phóng. Năm 1986, chồng bà là ông Văn Phước G chết, bà Q và các con là bà Văn Mỹ L, bà Văn Mỹ H1, bà Văn Phước S, bà Văn Mỹ T4, ông Văn Phước D1, ông Văn Phước V, bà Văn Mỹ L1, ông Văn Phước P1 quản lý và sử dụng cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ gia đình bà Huỳnh Thị Q cùng có trách nhiệm giao lại cho ông A, bà Đ phần đất có diện tích 131,2m^2 trước đây bà Q và các con đã đồng ý hoán đổi mà không đưa đầy đủ các con của bà Q, ông Gcụ thể là bà Văn Mỹ H1, bà Văn Mỹ T4 và ông Văn Phước S vào tham gia vụ kiện là vi phạm thủ tục tố tụng, ông Văn Phước D1 đã chết ngày 26/02/2017 có vợ là bà Nguyễn Thị L2 và con là ông Văn Phước Đ2 sinh năm 1998 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia vụ kiện với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D1 là vi phạm tố tụng.

Xét thấy, tại hợp đồng tay mua bán đất ngày 24/11/2007 giữa bà Huỳnh Thị Q và ông Lê Quang A thể hiện "bà Q và tất cả các con đồng ý đồng ý sang nhượng cho ông Lê Quang A mảnh đất có chiều ngang 11,5m (mười một mét rưỡi) đo theo chiều ngang mặt đường T… bên ông Lê Quang A đồng ý mua 11,5m với giá thỏa thuận là 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng) …" bà Q và các con là bà L, bà H1, ông S, bà T4, ông D1, ông V, bà L1, ông P1 ký tên bên bán đất.

Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2008 của bà Huỳnh Thị Q (bút lục 176) bà Q khai nguồn gốc đất là của mẹ chồng là Nguyễn Thị H2 cho năm 1976.

Như vậy, phía bị đơn cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp là của gia đình chồng của bà Q cho là có căn cứ.

Ngày 22/01/2019, các ông bà Văn Mỹ T4, Văn Mỹ H1 và Văn Phước S có văn bản cho rằng là con bà Q, ông G và yêu cầu được tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Căn cứ vào các Giấy trích lục khai sinh số C ngày 01/6/2018 của bà Văn Mỹ H1; số D ngày 01/6/2018 của bà Văn Mỹ T4; số E ngày 01/6/2018 của ông Văn Phước S. Tất cả đều thể hiện tên mẹ là Huỳnh Thị Q tên cha là Văn Phước G nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia vụ kiện là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Căn cứ vào Giấy trích lục khai tử số 15/TLKT-BS ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện C thể hiện ông Văn Phước D chết ngày 28/02/2017 vì bệnh nhưng bản án sơ thẩm vẫn xác định ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Nguyễn Thị Kiều P2 là người đại diện theo ủy quyền là sai.

Căn cứ vào Giấy trích lục khai sinh số 74 ngày 15 tháng 10 năm 1998 của Ủy ban nhân dân phường Đ, huyện C cấp cho ông Văn Phước Đ2 thể hiện tên cha là ông Văn Phước D1, tên mẹ là Nguyễn Thị L2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Liên (vợ ông D1) và ông Đạt (con ông D1) vào tham gia vụ kiện là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Xét thấy, phần đất của bị đơn bà Huỳnh Thị Q có nguồn gốc gia đình chồng bà Q cho trước giải phóng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1986 chồng bà là ông Văn Phước G chết.

Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không bà Văn Mỹ H1, ông Văn Phước S, bà Văn Mỹ T4, bà Văn Mỹ L1 (là con ông G, bà Q), bà Nguyễn Thị L2 (vợ ông D1) và ông Văn Phước Đ2 (con ông D1) vào tham gia vụ kiện là vi phạm tố tụng.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác nhận, trên phần đất 131,2m^2 mà hộ bà Q phải trả cho ông A, bà Đ thì bà Q có cất căn nhà tạm mái tole năm 2009. Và trên phần đất có chiều ngang 1m chiều dài 15,36m mà bà K, ông T phải trả cho ông A, bà Đ thì bà K, ông T có xây bức tường có chiều ngang là 1m chiều dài là 7m cặp sát tường nhà ông A, bà Đ, phía trên có lợp mái tole, phần đất còn lại phía sau có chiều ngang là 1m chiều dài là 8,36m có lắp một bộ cửa 4 cánh mở ra phía nhà bà Đỉnh, dưới lòng đất có làm hệ thống thoát nước v.v… nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, xem xét và giải quyết là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra và đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Văn Phước G và ông Văn Phước D1 vào tham gia vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Từ những sai sót trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự và bảo đảm hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q, hủy bản án dân sơ thẩm số 150/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét nội dung của vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà Huỳnh Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Huỳnh Thị Q.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 150/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Lê Quang A**, sinh năm 1957;

2/ Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960.

Cùng cư trú tại: C ấp C xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ải: Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960 (Theo Giấy ủy quyền công chứng số A ngày 10 tháng 6 năm 2013 tại Văn phòng Công chứng A).

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Q**, sinh năm: 1944; Cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Vũ P**, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh N (Theo Giấy ủy quyền công chứng số L ngày 20 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hoàng Trí D**, sinh năm 1965 **-** Luật sư của Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1964;

2/ Bà **Trần Quý K**, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: E ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **Trần Quý K**, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền công chứng số 00429 ngày 24 tháng 12 năm 2012 tại Văn phòng Công chứng A).

3/ Ông **Văn Phước V**, sinh năm 1975;

4/ Bà **Văn Mỹ L**, sinh năm 1965;

5/ Bà **Ngô Thị Thanh T1**, sinh năm 1983;

6/ Ông **Nguyễn Tấn T2**, sinh năm 1993;

7/ Bà **Nguyễn Thị Kim A1**, sinh năm 1995;

8/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1990;

Cùng cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông **Văn Phước P1**, sinh năm 1981;

10/ Bà **Nguyễn Thị Kiều P2**, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: DA ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà P2: Ông **Hoàng Vũ P**, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh N (Theo Giấy ủy quyền công chứng số L ngày 20 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

11/ Ông **Văn Phước D1**, sinh năm 1971 (đã chết năm 2017); Cư trú tại: D ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/ Bà **Văn Mỹ L1**, sinh năm 1976; Cư trú tại: 15/13A ấp 2, xã Tân Quý Tây, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Ông **Lê Hữu D2**, sinh năm 1985; Cư trú tại: C ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Bà **Lê Thị Tú T3**, sinh năm 1979; Cư trú tại: D16/28 ấp 4, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dự, bà Trinh: Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1960; Cư trú tại: C ấp C, xã C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền công chứng số C ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

15/ **Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Trụ sở tại: 349 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn Đ1**; Cư trú tại: 349 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên đến Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Đương sự;
- Lưu (T33).

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

Võ Thị Sang