TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 682/2023/DS-PT

Ngày: 26/6/2023

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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên

Ngày 16, 26/6/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 169/2023/TLPT-DS ngày 12/4/2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 379/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2124/2023/QĐXXPT-DS ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1943

1.2. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm N, xã HT, huyện YT, tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Đình T và Luật sư Trần Đinh Minh L, Văn phòng Luật sư VD– Đoàn Luật sư Hà Nội (có mặt)

Địa chỉ: số 30 ngõ 221, phố TĐT, quận Đ, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114 HTP, phường TTT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: 143 DBT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 997/64 khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 402/12 TXS, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 997/31/32 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Võ Minh K, sinh năm 1989 (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 997/31/32 TXS, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Võ Đ, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.5. Ông (Bà) Võ Ngõ A, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.6. Ông Nguyễn Đình T5, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.7. Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Cùng thường trú: ấp QT, xã NT, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.9. Ông (Bà) Nguyễn Băng H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

3.10. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 311 TTT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.12. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 28/2 TXS, phường TK, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Bà Võ Thị H3, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.14. Ông Trương Công T5, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3.15. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.16. Trẻ Trương Thị Ngọc T6, sinh năm 2006

Cùng thường trú: 569/18 khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Hà Thị N2, sinh năm 1967 (có mặt)

3.18. Trẻ Hà Thị Ngọc T7, sinh năm 2009

3.19. Trẻ Hà Thị Ngọc M, sinh năm 2011

Cùng thường trú: 263D/8 BĐ, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Bà Từ Lan N3, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3.21. Ông Vương Văn Đ, sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.22. Ông (Bà) Vương Tư B, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 154/27 VVT, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.23. Bà Phan Minh N4, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.24. Bà Võ Thị M1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 88/6/14 CH, Phường C, Quận T, Tp.HCM

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.25. Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.26. Bà Trần Kim T8, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.27. Trẻ Nguyễn Phương Đ1, sinh năm 2010

Cùng thường trú: 861/11/14/18 khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.28. Ông Trần Hữu S, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.29 Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.30. Ông Trần Quang D, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 122/5/11 TĐ, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.31. Ông Phan Thanh T9, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Thường trú: 117/9D CQ, phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.32. Ông Đặng Văn T10, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.33. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.34. Trẻ Đặng Hồng T11, sinh năm 2004

3.35. Bà Thạch Thị S, sinh năm 1952 (vắng mặt)

3.36. Bà Nguyễn Thị N7 Đ2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.37. Bà Nguyễn Thị N7 N5, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.38. Bà Nguyễn Thị Xuân N6, sinh năm 1998 (vắng mặt)

3.39. Bà Nguyễn Thị Trâm A, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.40. Trẻ Nguyễn Trung Đ3, sinh năm 2004

3.41. Trẻ Nguyễn Thị N7 Thuý A2, sinh năm 2011

Cùng thường trú: 95/94/1 LVL, phường TK, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.42. Ông Nguyễn Minh T12, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.43. Bà Đỗ Thị Thanh T13, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.44. Trẻ Nguyễn Đăng Q, sinh năm 2010

Cùng thường trú: 238A HVB, Phường M1, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.45. Bà Trần Thị Bạch T14, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Thường trú: B156/31 NTH, Phường M8, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.46. Ông H2uỳnh Minh T15, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.47. Bà Vương Kiều L, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3.48. Ông H2uỳnh Vương Phúc L1, sinh năm 2000 (vắng mặt)

3.49. Trẻ Huỳnh Vương Dũng K, sinh năm 2007

3.50. Trẻ Vương Phương Đ4, sinh năm 2008

Cùng thường trú: 39B/28 DN, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.51. Bà Nguyễn Thị N7 T16, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.52. Ông (Bà) Thạch K2, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.53. Trẻ Vũ Tiến Đ5, sinh năm 2010

3.54. Trẻ Vũ Thị Ngọc H5, sinh năm 2008

Cùng thường trú: Ấp N, ĐT, huyện C, tỉnh Long An.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.55. Bà Doãn Kim T17, sinh năm 1974 (vắng mặt)

3.56. Ông Nguyễn Hữu L2, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng thường trú: ấp BN, xã BP, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.57. Bà Trần Thị T18, sinh năm 1953 (vắng mặt)

3.58. Ông Phạm Đăng H7, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 41/2 TXS, phường TK, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.59. Ông Đặng Quang T19, sinh năm 1957 (vắng mặt)

3.60. Bà Trần Thị L3, sinh năm 1957 (có mặt)

3.61. Bà Đặng Thị Cúc D6, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 56/72 ĐVB, Phường M6, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.62. Bà Trần Thị U, sinh năm 1961 (vắng mặt)

3.63. Ông (Bà) Lương Hồng T20, sinh năm 1962 (vắng mặt)

3.64. Ông Nguyễn Mạnh Q, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.65. Bà Hoàng Thị Mỹ T21, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng thường trú: 601/20/40C CMTT, Phường M5, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng chỗ ở: 396/12 TXS, khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Kim M2, sinh năm: 1960 (có mặt)

Thường trú: 25C Khu phố M, phường TK, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2017, ngày 10/01/2017, tháng 4/2017, ngày 23/11/2020 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc D có người đại diện theo uỷ quyền là ông Tạ Quốc L3 trình bày:

Vào tháng 01 năm 1983, ông Nguyễn Văn Đ có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị M3 một miếng đất dài 50m, ngang 24m (trên đất có căn nhà lá 2 gian và 40 gốc dừa), giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà M3 có lập giấy bán đất vào năm 1983. Nay thuộc thửa số 8, 9 tờ bản đồ số 29, 30, theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/10/2009.

Sau khi nhượng lại đất và mua tài sản trên của bà M3, thì ông Đ nhờ vợ chồng ông Nguyễn Văn T22 và bà Phạm Thị C trông coi giúp. Sau đó, đến năm 1990 vợ chồng ông T22 và bà C chiếm luôn, không trả lại cho ông Đ.

Nay ông T22 và bà C đã chết, các con ông T22 và bà C là các ông bà Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Cẩm T2, Nguyễn Thi Cẩm T1, Nguyễn Đức T3 vẫn chiếm dụng phần đất của ông Đ. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với gia đình ông Thanh, bà C đã bắt đầu từ năm 1990 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Hiện nay, nguyên đơn chỉ được sử dụng đất tại các vị trí số 01, 25, 26, 27, 28 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/7/2020, cập nhật bổ sung 17/9/2020, nguyên đơn không yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với phần đất này.

Các con của ông Nguyễn Văn T22 và bà Phạm Thị C là các ông bà: Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Cẩm T2, Nguyễn Thi Cẩm T1, Nguyễn Đức T3 đang sử dụng phần đất của ông Đ, phần diện tích đã chiếm dụng 628,1 m^2 tại thửa đất 8-1, 9-1, tờ bản đồ 29, 30 Bộ địa chính phường TH, Quận B (theo tài liệu năm 2004) và đã tự ý phân lô, bán giấy tay cho nhiều người. Bà Nguyễn Thị N đang trực tiếp sử dụng phần đất của nguyên đơn diện tích đất 337,3 m^2, tờ bản đồ số 29, 30. Bộ địa chính phường TH Quận B (Theo tài liệu năm 2004); tại thửa 10-1, tờ bản đồ thứ 1. Bộ địa chính xã TTT, huyện N (theo Tài liệu 02/CT-UB).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc các con của ông Nguyễn Văn T22 và bà Phạm Thị C là các ông bà: Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Cẩm T2, Nguyễn Thị Cẩm T1, Nguyễn Đức T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đang chiếm dụng phần đất phải giao trả lại cho ông Đphần diện tích đã chiếm dụng của ông Đtại thửa đất 8-1, 9-1, tờ bản đồ 29, 30, phường TQ, Quận B (theo tài liệu năm 2004), tổng diện tích 1.064,9m^2 (cụ thể là tại các vị trí số 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/7/2020, cập nhật bổ sung 17/9/2020), cụ thể:

Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đang chiếm dụng phải tháo dỡ công trình, kiến trúc trên diện tích đất và giao lại phần diện tích đất nêu trên, cụ thể:

Buộc các ông bà: Trần Hữu S, sinh năm 1959; Phạm Thị Kim P, sinh năm 1958; Trần Quang D, sinh năm 1987 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 18,9m^2 tại vị trí số 2 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Nguyễn Băng H, sinh năm 1971; Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1971; Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1999 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 18,9m^2 tại vị trí số 3 của Bản đồ hiện trạng vị

trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Hà Thị Nở, sinh năm 1967; Hà Thị Ngọc T7, sinh năm 2009; Hà Thị Ngọc M, sinh năm 2011 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 18,8m^2 tại vị trí số 4 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Nguyễn Minh T12, sinh năm 1970; Đỗ Thị Thanh T13, sinh năm 1972; Nguyễn Đăng Q, sinh năm 2010 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 19,1m^2 tại vị trí số 5 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Đặng Văn T27, sinh năm 1957; Trần Thị L, sinh năm 1957; Đặng Thị Cúc D6, sinh năm 1984 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 17,1m^2 tại vị trí số 6 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Trần Văn H1, sinh năm 1954; Trần Văn H2, sinh năm 1984 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 16,8m^2 tại vị trí số 7 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Trần Thị T18, sinh năm 1953; Phạm Đăng H7, sinh năm 1986 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 16,2m^2 tại vị trí số 8 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Phan Thanh T9, sinh năm 1971; Trần Thị Bạch T14, sinh năm 1971 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 17,5m^2 tại vị trí số 9 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Từ Lan N3, sinh năm 1956; Vương Văn Đ, sinh năm 1949; Vương Tư B, sinh năm 1986 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 17,1m^2 tại vị trí số 10 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Võ Đ, sinh năm 1999; Võ Ngõ A, sinh năm 1992; Nguyễn Đình T5, sinh năm 1999; Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1999 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 17,2m^2 tại vị trí số 11 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Nguyễn Thị N, sinh năm 1953; Võ Minh K, sinh năm 1978; Nguyễn Thị T4, sinh năm 1983 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 512,2m^2 tại các vị trí số 13, 14, 15, 16, 17, 35 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Nguyễn Đức P, sinh năm 1985; Trần Kim T8, sinh năm 1985; Nguyễn Phương Đ1, sinh năm 2010 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 25m^2 tại vị trí số 18 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Võ Thị H3, sinh năm 1963; Trương Công T5, sinh năm 1986; Bùi Văn L, sinh năm 1958, Trương Ngọc T23, sinh năm 2006 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 18,3m^2 tại vị trí số 19 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Phan Minh N4, sinh năm 1996; Võ Thị M1, sinh năm 1958 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 21,5m^2 tại vị trí số 20 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Doãn Kim T17, sinh năm 1974; Nguyễn Hữu L2, sinh năm 1995 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 22,7m^2 tại vị trí số 22 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Huỳnh Minh T15, sinh năm 1969; Vương Kiều L, sinh năm 1978; Huỳnh Vương Phúc L1, sinh năm 2000; Huỳnh Vương Dũng K, sinh năm 2007; Vương Phương Đ4, sinh năm 2008 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 23,4m^2 tại vị trí số 23 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Nguyễn Thị N7 T16, sinh năm 1985; Thạch K2, sinh năm 1989; Vũ Tiến Đ5, sinh năm 2010; Vũ Thị Ngọc H5, sinh năm 2008 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 24,6m^2 tại vị trí số 29 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Đặng Văn T10, sinh năm 1962; Nguyễn Thị H4, sinh năm 1970; Đặng Hồng T11, sinh năm 2004; Thạch Thị S, sinh năm 1952; Nguyễn Thị N7 Đ2, sinh năm 1982; Nguyễn Thị N7 N5, sinh năm 1980; Nguyễn Thị Xuân N6, sinh năm 1998; Nguyễn Thị Trâm A, sinh năm 1999; Nguyễn Trung Đ3, sinh năm 2004; Nguyễn Thị N7 Thúy A1, sinh năm 2011 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 22,8 m^2 tại vị trí số 31 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Buộc các ông bà: Trần Thị U, sinh năm 1961; Lương Hồng T20, sinh năm 1962; Nguyễn Mạnh Q, sinh năm 1994; Hoàng Thị Mỹ T21, sinh năm 1994; Nguyễn Ngọc Thiên K, sinh năm 2020 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 32,7m^2 tại vị trí số 34 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020.

Tại bản tự khai, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, ông Nguyễn Văn T24 trình bày:

Căn nhà số: 396/12, tổ 10, Khu phố B, phường TH, Quận B (số mới là 997/31/32, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất số 08, 09, 10, 11 là của cha, mẹ là ông Nguyễn Văn T22, sinh năm 1950 (mất năm 2000) và bà Phạm Thị C, sinh năm 1944 (mất năm 1996), đã mua lại của bà Phạm Thị M3 với diện tích ngang 24m và dài 50m. Tổng diện tích là 1.200m^2. Nay cha mẹ các ông bà đã mất cho nên hiện nay 04 anh chị em thuộc quyền thừa kế căn nhà số 396/12, Tổ 10, Khu phố B, phường TH, Quận B (số mới là: 997/31/32, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông T22 và bà C có mở Cơ sở cơ khí hàn tiện, gia công dụng cụ tàu ghe và có khách hàng thân thiết là ông Nguyễn Văn Đ. Năm 1985, ông Đ bị bắt đi tù về tội đưa người vượt biên trái phép, đến năm 1990 ông Đ mãn hạn tù, không có chỗ ở, nên ông T22 và bà C đã cho ông Đở nhờ trên đất với diện tích là 3m x 6m và ông Đ có cất một căn chòi lá để ở. Từ năm 1990 - 1992 thì ông T22 và bà C muốn lấy lại đất để cất nhà trọ nhưng ông Đ không trả mà còn kháng cự nên xảy ra tranh chấp. Cha mẹ chúng tôi đã đưa đơn khởi kiện buộc ông Đ phải trả lại đất, khi đó ông Đ đã thưa lại cha mẹ tôi và có nói là hùn ½ tiền mua đất nên đòi lại ½ số đất.

Đến năm 2000, khi ông T22 và bà C đã qua đời thì ông Đ muốn chiếm đoạt hết tất cả số đất này. Hiện nay ông Đ đã kiện 4 chị em và đòi lại tất cả số nhà đất của căn nhà nói trên. Ông đã mua chuộc những người nhẹ dạ cả tin, để làm giấy tờ giả.

Nay chúng tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và yêu cầu ông phải trả lại tất cả đất hiện nay ông đã chiếm được là 9m **x** 16m và đền bù tất cả những thiệt hại về thể chất lẫn tinh thần trong suốt 25 năm qua.

Lúc còn sống cha và mẹ chúng tôi có cho bà nội là Đặng Thị L một phần

đất của căn nhà nói trên để xây Chùa tu tại gia với diện tích là 466.7m^2 (cho ở chứ không được mua bán). Khi bà L mất, thì cô ruột của chúng tôi là bà Nguyễn Thị N trông coi.

Nay bà Nguyễn Thị N muốn bán phần đất này, thì bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, ông Nguyễn Đức T3 yêu cầu Bà N trả lại phần đất của ba mẹ đã mua của bà Phạm Thị M3, phần đất với diện tích 466.7m^2. Chúng tôi đã gửi đơn tranh chấp đất đến Uỷ ban nhân dân phường TH nhưng hoà giải không thành (theo Đơn tranh chấp đất ngày 10/10/2016, và Thông báo v/v hoà giải không thành số 2009/TB-UBND ngày 07/11/2016 của Ủy ban nhân dân phường TH).

Sau khi có bản tự khai nội dung trên và các tài liệu kèm theo, dù đã được Tòa án niêm yết, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng các bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, ông Nguyễn Văn T24không đến Toà giải quyết vụ án, không tham gia phiên toà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T4, ông Võ Minh K cùng trình bày:

Phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp tại thửa 8-1, 8-2, tờ bản đồ thứ 30, phường TH, Quận B theo tài liệu 2003 có diện tích 421,1m^2 có nguồn gốc được bà Đặng Thị L di chúc lại cho bà Nguyễn Thị N.

Yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ, chứng minh phần diện tích đất tranh chấp là 337,3m^2, tờ bản đồ số 29, 30. Bộ địa chính phường TH Quận B (theo tài liệu năm 2004); tờ bản đồ thứ 1 Bộ địa chính xã TTT, huyện N(theo Tài liệu 02/CT-UB), tại thửa 10-1, tờ bản đồ thứ 1 Bộ địa chính xã TTT, huyện N. Nay là thửa 8-1, 8-2, tờ bản đồ thứ 30, phường TH, Quận B theo tài liệu 2003 là của nguyên đơn.

Bà N và ông K không có tranh chấp với nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N không đồng ý. Vì phần đất bà đang trực tiếp sử dụng là do cha mẹ bà tự bồi đắp trên rạch. Có giấy xác nhận không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân phường TH ngày 11/9/2015, Giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 24/6/2020, Biên lai nộp thuế sử dụng đất.

Bà N và ông K xác định phần đất gia đình Bà N đang thực tế sử dụng tại các vị trí 13, 14, 15, 16, 17, 35 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập số 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD (CS1) ngày 17 tháng 9 năm 2020, cập nhật bổ sung 17/9/2020).

Bà N, bà Thảo vắng mặt tại phiên toà, ông K trình bày tại toà: xác định không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu thêm tổ chức, cá nhân tham gia tố tụng, không còn yêu cầu nào khác.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 04/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Băng H trình bày:

Ngày 24/02/2017, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Hồng Huế T27, địa chỉ 279/29A tổ 40, Khu phố BA, phường BT, Quận B với giá 510.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 24/02/2017.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện không ghi ngày tháng năm 2020, ông Trần Văn H1 trình bày: Ngày 18/5/2018, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Trần Thị Cẩm Tú, địa chỉ 95 HTB, Phường B, Quận T với giá 630.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 8/5/2018.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 04/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H3 trình bày: Ngày 24/02/2017, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Thị N7 B, địa chỉ 21B/5 Khu phố M, phường TK, Quận B và bà Võ Thanh T25, địa chỉ 205 Phước Thắng, Phường M2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với giá 510.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 21/3/2017.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn trình bày ý kiến ngày 29/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Minh N4, trình bày:

Căn nhà tôi đang ở cùng với bà Võ Thị M1 tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) là do tôi mua của bà Phạm Thy T25, địa chỉ 591/9 Khu phố H, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có lập Văn bản thỏa thuận mua bán (bút lục số 862 – 864) và lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N lập ngày 16/01/2018. Nguồn gốc nhà, đất: Ông Lại Quốc H bán cho bà Phạm Thị Ngọc T26; bà Phạm Thị Ngọc T26 bán cho bà Vũ Thị Thùy N7; bà Vũ Thị Thùy N7 bán cho bà Từ Lan N3; bà Từ Lan N3 bán cho bà Phạm Thy T25 và bà Phạm Thy T25 bán lại cho (tôi) bà Phan Minh N4 (tất cả việc mua bán, chuyển nhượng đều có lập Văn bản thỏa thuận và lập Vi bằng).

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu xem xét ngày 30/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu S trình bày:

Ngày 22/3/2018, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Trương Minh Hoàng T26, địa chỉ 231/57 DBT, Phường M, Quận T với giá 690.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 22/3/2018. Yêu cầu Tòa án xem xét.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T9 trình bày:

Ngày 20/8/2015, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A đường B5, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 250.000.000 đồng.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T12 trình bày:

Ngày 13/04/2017, ông, bà C mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Vũ Thị Thùy N7, địa chỉ 90A/14T8 ADL, Phường B, Quận T, với giá 620.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N ngày 13/4/2017.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2uỳnh Minh T15 và bà Vương Kiều L trình bày:

Ngày 20/04/2017, ông, bà C mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Thị N7, địa chỉ L11 CXVH – BVĐ, Phường S, Quận T, với giá 645.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N ngày 20/4/2017; (bà N7 mua lại của ông Lại Quốc H)

Nay chúng tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện không ghi ngày tháng năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Kim T17 trình bày:

Ngày 04/04/2017, bà C mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B,

xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A Đường số 45, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 580.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H3 trình bày:

Ngày 15/11/2016, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A đường B5, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 330.000.000 đồng.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L3 trình bày:

Ngày 06/02/2017, bà C mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Tống Thụy Mỹ B, địa chỉ 599B3 Khu phố H, phường PK, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, với giá 450.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 07/02/2017.

Nay tôi yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho tôi hợp thức hóa nhà.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim M2 trình bày:

Bà là con ruột của bà Phạm Thị M3. Nguồn gốc phần đất ông Đ tranh chấp là của mẹ bà, lúc trước mẹ bà Clập một xưởng đóng tàu ngay tại phần đất này và có cất nhà để ở tại đây, diện tích, hình dáng khu đất thì bà không nhớ chi tiết. Khi mẹ bà là bà M3 bán đất thì bà đã lớn và có ở cùng với mẹ bà nên bà Cbiết về việc này.

Bà xác nhận bà M3 chỉ bán nhà và đất tại số 396/12 TXS, Ấp B, xã TTT, huyện Ncho ông Nguyễn Văn Đ, với với kích thước thửa đất ghi theo giấy là dài 50m, ngang 24 m, giá bán là 135.000 đồng, tương đương 25 chỉ vàng 24k. Mẹ của bà không nhận tiền từ ông Nguyễn Văn T22và bà Phạm Thị C. Giấy bán đất viết tay được ký giữa ông Đvà bà M3 (do bà M3 ký "dấu x" và lăn tay) vào năm 1983, đã được bà ký tên xác nhận vào ngày 08/12/2006. bà xác nhận chữ viết trên giấy bán đất của bà M3 là đúng sự thật. Đến năm 2009, khi mẹ bà còn sống, cũng đã ra phường TK, Quận B làm Bản tường trình xác nhận lại nội dung trên (bản tường trình này được UBND phường TK chứng thực) là đúng.

Tại bản án sơ thẩm số 379/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt các bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, ông Nguyễn Đức T3, và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N, ông Võ Đ, ông Võ Ngõ A, ông Nguyễn Đình T5, ông Nguyễn Tuấn V, bà Nguyễn Thị Kim Q, bà Nguyễn Băng H, bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Văn H1, ông Trần Văn H2, bà Võ Thị H3, ông Trương Công T5, ông Bùi Văn L, Bà Hà Thị N2, bà Từ Lan N3, ông Vương Văn Đ, ông Vương Tư B, bà Phan Minh N4, bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Đức P, bà Trần Kim T8, ông Trần Hữu S, bà Phạm Thị Kim C, ông Trần Quang D, ông Phan Thanh T9, ông Đặng Văn T10, bà Nguyễn Thị H4, bà Thạch Thị S, bà Nguyễn Thị N7 Đ2, bà Nguyễn Thị N7 N5, bà Nguyễn Thị Xuân N6, bà Nguyễn Thị Trâm A, ông Nguyễn Minh T12, bà Đỗ Thị Thanh T13, bà Trần Thị Bạch T14,ông H2uỳnh Minh T15, bà Vương Kiều L, ông H2uỳnh Vương Phúc L1, bà Nguyễn Thị N7 T16, ông Thạch K2, ông Doãn Kim T17, ông Nguyễn Hữu L2, bà Trần Thị T18, ông Phạm Đăng H7, ông Đặng Văn T27, bà Trần Thị L, bà Đặng Thị Cúc D6, bà Trần Thị U, ông Lương Hồng T20, ông Nguyễn Mạnh Q, bà Hoàng Thị Mỹ T21.

2. Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc D, về việc: buộc các ông bà Nguyễn Thị Cẩm T, Nguyễn Thị Cẩm T2, Nguyễn Thị Cẩm T1, Nguyễn Đức T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đang chiếm dụng phần đất phải tháo dỡ công trình, kiến trúc trên diện tích đất, giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc D phần diện tích đã chiếm dụng tại thửa đất 8-1, 9-1 tờ bản đồ 29, 30, phường TQ, Quận B (theo tài liệu năm 2004) tổng diện tích 1.064,9m^2 (cụ thể là tại các vị trí số 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng 14022/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/7/2020, cập nhật bổ sung 17/9/2020).

3. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D là nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Ngọc D cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H đại diện kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ và tuyên án không cụ thể, không rõ ràng, chưa giải quyết toàn diện vụ án nên quyền lợi của các đương sự chưa được đảm bảo, cụ thể như sau:

Cấp sơ thẩm, không đưa những người mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại các căn nhà trên phần đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, cấp sơ thẩm chưa làm rõ và xác minh thu thập chứng cứ việc mua bán/chuyển nhượng các căn nhà trên phần đất tranh chấp.

Cấp sơ thẩm, không đưa Văn phòng Thừa phát lại Quận N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Bởi vì: Tất cả các Vi bằng trong hồ sơ thể hiện: Văn phòng Thừa phát lại Quận N chỉ xác nhận và chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền cho nhau, không thể hiện chứng kiến hoạt động mua bán/chuyển nhượng giữa các bên. Tuy nhiên, các bản khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều khai "Tôi có giấy tờ mua bán Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại làm chứng". Do có mâu thuẫn trong nội dung Vi bằng và lời khai của các đương sự. Như vậy, đúng ra Tòa án cấp sơ thẩm phải triệu tập Văn phòng Thừa Phát lại Quận N để làm rõ những mâu thuẫn trên.

Cấp sơ thẩm, không định giá tài sản nhà, đất đối với các căn nhà và đất nằm trong khuôn viên đất mà các đương sự tranh chấp.

Cấp sơ thẩm, không xác minh việc những người xây dựng các căn nhà trên đất có hợp pháp không?

Trong các phần nhận định [4.1], [4.2], [4.3] của Bản án đều công nhận sự kiện có thật vào năm 1983, bà M3 chuyển nhượng diện tích đất cho ông Đnhưng chỉ trích dẫn chung chung điểm a, tiểu mục 2.2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP mà không nêu cụ thể việc chuyển nhượng nêu trên vô hiệu hay không? Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như thế nào? Việc thiếu sót trên là áp dụng pháp luật chưa triệt để khiến bản án có nội dung không rõ ràng nên quyền lợi của các đương sự chưa được bảo đảm.

Tại phần nhận định [4.7] của bản án cho rằng việc giao dịch giữa bà M3 và ông Đ trái pháp luật theo điểm a, tiểu mục 2.2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP là không đúng. Bởi lẽ, tại điểm b.3 của quy định trên cũng nêu rõ: "Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:…b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó". Ông Đ đã đầu tư xây dựng nhà ở và công trình kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp, hoàn toàn đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất như do bản án sơ thẩm sai lầm trong áp dụng pháp luật và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không khách quan.

Bản án sơ thẩm không nhận định và không đánh giá tính hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc chiếm hữu, sử dụng đất. Đồng thời, cũng không nhận định việc mua bán/chuyển nhượng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên có hợp pháp hay không?

Do đó, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận B và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận B để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh K, Bà Hà Thị N2 và bà Trần Thị L3 yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của đương sự và các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Cấp sơ thẩm không đưa những người mua bán/chuyển nhượng tại các căn nhà trên phần đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Điệp là vợ của ông Trần Văn H1 trình bày, ông H2 đã chết năm 2021. Cấp sơ thẩm cần xem xét xác minh, thu thập chứng cứ về quan hệ nhân thân của ông H2, để đưa những người thừa kế của ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H2.

Đồng thời, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả đất và buộc tháo dỡ các vật kiến trúc là phần xây dựng các căn nhà trên phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ, định giá nhà, đất đối với từng căn nhà, đất trên phần đất tranh chấp là thu thập chứng cứ không đầy đủ nên cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Do cấp sơ thẩm, vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, nên cấp phúc thẩm không khắc phúc được.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận B để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo Giấy bán đất không ghi ngày tháng năm của bà Phạm Thị M3 có nội dung: Bà Phạm Thị M3 bán cho ông Nguyễn Văn Đ một miếng đất dài 50m, ngang 24m và 40 gốc dừa tháng 1/1983, số tiền 135.000 đồng, trị giá 25 chỉ vàng 24K (bút lục số 192).

[2] Theo Bản tường trình và xác nhận của bà Phạm Thị M3 ngày 10/02/2009, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường TK ngày 16/02/2009,

có nội dung: Trước đây bà là chủ sở hữu 01 căn nhà lá và chủ sử dụng toàn bộ diện tích đất với chiều ngang 24m và chiều dài 50m, trên đất có 40 cây dừa, vị trí tọa lạc tại số 396/12 xã Tân Quý Tây, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 396/12 TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 191).

[3] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 04/01/2021, ông Nguyễn Băng H trình bày: Ngày 24/02/2017, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Hồng Huế T27, địa chỉ 279/29A tổ 40, Khu phố BA, phường BT, Quận B với giá 510.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 24/02/2017 (bút lục số 651).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 3, có 03 nhân khẩu ông Nguyễn Băng H, bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Kim Q (bút lục số 936 – 938).

Theo Vi bằng do Thừa Phát lại Quận N lập ngày 24/02/2017, ông Nguyễn Băng H trực tiếp giao cho bà Nguyễn Hồng Huế T27 số tiền 510.000.000 đồng (bút lục số 638 – 640).

Án sơ thẩm, không đưa bà Nguyễn Hồng Huế T27 là người chuyển nhượng căn nhà nêu trên tại vị trí có ký hiệu số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[4] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện không ghi ngày tháng năm 2020, ông Trần Văn H1 trình bày: Ngày 18/5/2018, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Trần Thị Cẩm Tú, địa chỉ 95 HTB, Phường B, Quận T với giá 630.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 8/5/2018 (bút lục số 673).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 7 có 02 nhân khẩu ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 (bút lục số 936 – 938).

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/5/2018, bà Trần Thị Cẩm Tú chuyển nhượng cho ông Trần Văn H1 và ông Trần Văn H2 toàn bộ căn nhà tại địa chỉ tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, căn số A3, diện tích 17,4m^2, tường gạch, mái tôn, cột BTCT, sàn bê tông giả, với giá 660.000.000 đồng. Hai bên có lập Vi bằng ngày 18/5/2018 (bút lục số 667 – 671).

Án sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Cẩm Tú là người chuyển nhượng căn nhà nêu trên (theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/5/2018 và Vi bằng) tại vị trí có ký hiệu số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài

nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Điệp là vợ của ông Trần Văn H1 trình bày, ông H2 đã chết năm 2021. Do đó, khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cần xác minh, thu thập chứng về quan hệ nhân thân của ông H2, để xem xét đưa những người thừa kế của ông H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H2.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Hà Thị N2 cung cấp Vi bằng do Văn Phòng Thừa phát lại Quận N lập ngày 21/3/2017 và trình bày, căn nhà tại vị trí có ký hiệu số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020, là do ông Đỗ Văn H3, hiện cư trú tại Quận N mua cho bà và các con ở.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 04/01/2021, ông Đỗ Văn H3 trình bày: Ngày 24/02/2017, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Thị N7 B, địa chỉ 21B/5 Khu phố M, phường TK, Quận B và bà Võ Thanh T25, địa chỉ 205 Phước Thắng, Phường M2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vĩng Tàu, với giá 510.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 21/3/2017 (bút lục số 607).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 4, có 03 nhân khẩu Bà Hà Thị N2, trẻ Hà Thị Ngọc T7, trẻ Hà Thị Ngọc M (bút lục số 936 – 938).

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 21/3/2017, bà Nguyễn Thị N7 B và bà Võ Thanh T25 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn H3 một phần nhà và đất tại 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh 01 căn (căn sau), diện tích ngang 2,96m dài 6,4m, cấu trúc 01 trệt + 01 đúc giả suốt, tường gạch, mái tôn, với giá 550.000 đồng. Hai bên có lập Vi bằng ngày 18/5/2018 (bút lục số 600 – 606).

Án sơ thẩm, không đưa ông Đỗ Văn H3, bà Nguyễn Thị N7 B và bà Võ Thanh T25 là người mua bán/chuyển nhượng căn nhà nêu trên (theo Văn bản thỏa thuận ngày 21/3/2017 và Vi bằng) tại vị trí có ký hiệu số (4) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[6] Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 29/12/2020, bà Phan Minh N4, trình bày: căn nhà tôi đang ở cùng với bà Võ Thị M1 tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) là do tôi mua của bà Phạm Thy T25, địa chỉ 591/9 Khu phố H, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có lập Văn bản thỏa thuận mua bán (bút lục số 862 – 864) và lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N lập ngày 16/01/2018 (bút lục số 824 – 828). Nguồn

gốc nhà, đất: Ông Lại Quốc H bán cho bà Phạm Thị Ngọc Trang; bà Phạm Thị Ngọc Trang bán cho bà Vũ Thị Thùy N7; bà Vũ Thị Thùy N7 bán cho bà Từ Lan N3; bà Từ Lan N3 bán cho bà Phạm Thy T25 và bà Phạm Thy T25 bán lại cho (tôi) bà Phan Minh N4 (tất cả việc mua bán, chuyển nhượng đều có lập Văn bản thỏa thuận và lập Vi bằng) (bút lục số 823 – 864).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 20 có 02 nhân khẩu là bà Phan Minh N4 và bà Phan Thị Mát (bút lục số 936 – 938).

Án sơ thẩm, không đưa bà Phạm Thy T25, ông Lại Quốc H, bà Phạm Thị Ngọc Trang, bà Vũ Thị Thùy N7, bà Từ Lan N3 là những người mua bán, chuyển nhượng nhà, đất (theo các Văn bản thỏa thuận và các Vi bằng), tại vị trí có ký hiệu số (20a – 20b) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[7] Theo Đơn yêu cầu xem xét ngày 30/12/2020, ông Trần Hữu S trình bày: Ngày 22/3/2018, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Trương Minh Hoàng T26, địa chỉ 231/57 DBT, Phường M, Quận T với giá 690.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 22/3/2018 (bút lục số 574).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 2 có 03 nhân khẩu ông Trần Hữu S, bà Phạm Thị Kim P và ông Trần Quang D (bút lục số 936 – 938).

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 22/3/2018, ông Trương Minh Hoàng T26 (nguồn gốc nhà đất: Bà Nguyễn Hồng Quế Thi chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc Trang theo văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2017. Sau đó bà Trang chuyển nhượng cho ông Trương Minh Hoàng T26, bà Võ Thị Kim Ta theo văn bản thỏa thuận ngày 26/4/2017) chuyển nhượng cho ông Trần Hữu S toàn bộ căn nhà tại địa chỉ 997/31/32/17 phường TH, Quận B, thửa đất số 09, tờ bản đồ 29, diện tích đất 19,5m^2, diện tích sàn xây dựng 39m^2, tường gạch, mái tôn, 01 trệt + 01 lầu, sàn BTCT, với giá 690.000.000 đồng (bút lục số 570 – 572).

Án sơ thẩm, không đưa ông Trương Minh Hoàng T26, bà Võ Thị Kim Ta, bà Nguyễn Hồng Huế T27, bà Phạm Thị Ngọc Trang là người nhận chuyển nhượng căn nhà nêu trên (theo các Văn bản thỏa thuận ngày 22/3/2018 và các Vi bằng (bút lục số 532 - 565), tại vị trí ký hiệu số (2) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[8] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, ông Phan Thanh T9 trình bày: Ngày 20/8/2015, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại

Quốc H, địa chỉ 95A đường B5, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 250.000.000 đồng (bút lục số 742).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 9 có 02 nhân khẩu ông Phạm Thanh Tâm và bà Trần Thị Bạch T14 (bút lục số 936 – 938).

Theo Văn bản xác nhận và cam kết ngày 16/3/2017 của ông Lại Quốc H có nội dung: Ngày 20/8/2015, tôi đã bán, chuyển nhượng 01 phần đất nói trên – căn nhà A4, ngang 3m dài 5,5m, tường gạch, mái tôn, với giá 250.000.000 đồng cho ông Phạm Thanh Tâm. Đồng thời, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N ngày 16/3/2017. Nguồn gốc do tôi nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Cẩm T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm T2 theo Văn bản thỏa thuận ngày 03/6/2015 (bút lục số 731 – 736).

Án sơ thẩm, không đưa ông Lại Quốc H là người chuyển nhượng căn nhà cho ông Phan Thanh T9 (theo Văn bản xác nhận và cam kết ngày 16/3/2017 và Vi bằng 16/3/2017), tại vị trí có ký hiệu số (9) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[9] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, ông Nguyễn Minh T12 trình bày: Ngày 13/04/2017, ông, bà Cmua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Vũ Thị Thùy N7, địa chỉ 90A/14T8 ADL, Phường B, Quận T, với giá 620.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N ngày 13/4/2017 (bút lục số 695).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 5 có 03 nhân khẩu ông Nguyễn Minh T12, bà Đỗ Thị Thanh T13, Nguyễn Đăng Q (bút lục số 936 – 938).

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 13/4/2017, bà Vũ Thị Thùy Dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T12 và bà Nguyễn Thị T22toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 396/12 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 28m^2, diện tích xây dựng 18m^2. diện tích sản 36m^2 (bút lục số 687 – 688).

Án sơ thẩm, không đưa bà Nguyễn Thị T22 (là người cùng ông T27 nhận chuyển nhượng) và bà Vũ Thị Thùy N7 người mua bán, chuyển nhượng nhà, đất (theo Văn bản thỏa thuận và Vi bằng (bút lục số 686 - 694), tại vị trí có ký hiệu số (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[10] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, ông H2uỳnh Minh T15 và bà Vương Kiều L trình bày: Ngày 20/04/2017, ông, bà Cmua căn

nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Nguyễn Thị N7, địa chỉ L11 CXVH – BVĐ, Phường S, Quận T, với giá 645.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N ngày 20/4/2017; (bà N7 mua lại của ông Lại Quốc H) (bút lục số 788).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 23 có 05 nhân khẩu ông H2uỳnh Minh T15, bà Vương Kiều L, Huỳnh Vương Phúc L1, Huỳnh Vương Dũng K, Vương Phương Đ4 (bút lục số 936 – 938).

Án sơ thẩm, không đưa ông Lại Quốc H, bà Nguyễn Thị N7 là những người mua bán, chuyển nhượng nhà, đất (theo Văn bản thỏa thuận và các Vi bằng (bút lục 757 - 776), tại vị trí có ký hiệu số (23a – 23b) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[11] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện không ghi ngày tháng năm 2020, bà Doãn Kim T17 trình bày: Ngày 04/04/2017, bà Cmua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A Đường số 45, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 580.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát lại Quận N (bút lục số 756).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 22 có 02 nhân khẩu là bà Doãn Kim T17 và ông Nguyễn Hữu L2 (bút lục số 936 – 938).

Án sơ thẩm, không đưa ông Lại Quốc H người chuyển nhượng nhà, đất (theo Vi bằng do Thừa Phát lại Quận N lập ngày 04/4/2017 (bút lục số 750 - 753), tại vị trí có ký hiệu số (22a – 22b) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[12] Theo Căn cước công dân ông H2ùng có họ và tên là Phạm Thanh H3 (bút lục số 721), tại phần xác định tư cách của án sơ thẩm ghi sai họ lót của ông H2ùng là ông Phạm Đăng H7 là không chính xác, do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng họ tên của ông H2ùng là Phạm Thanh H3.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, ông Phạm Thanh H3 trình bày: Ngày 15/11/2016, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A đường B5, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 330.000.000 đồng (bút lục số 710).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 8 có 02 nhân khẩu ông Phạm Đăng H7 và bà Trần Thị T18 (bút lục số 936 – 938).

Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/11/2016, ông Lại Quốc H chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh H3 toàn bộ căn nhà có diện tích ngang 3m dài 6m, tường gạch, mái tôn, với giá 330.000.000 đồng (bút lục số 706 – 707).

Án sơ thẩm, không đưa ông Lại Quốc H là người chuyển nhượng căn nhà cho ông Phạm Thanh H3 (theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/11/2016) tại vị trí có ký hiệu số (8) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[13] Theo Chứng minh nhân dân số 023144985 (bút lục số 636) thể hiện, bà Trần Thị L3 và tại phiên tòa phúc thẩm bà Lam xác nhận bà là Trần Thị L3 và chồng của bà là ông Đặng Quang T19. Tại phần xác định tư cách các đương sự, án sơ thẩm ghi sai tên của bà Lam là Trần Thị L. Đồng thời, theo Chứng minh nhân dân của ông Trực (bút lục số 637), ông Trực có họ lót là Đặng Quang T19, tại phần xác định tư cách các đương sự, án sơ thẩm ghi sai họ lót của ông Trực là Đặng Văn T27 là không chính xác, do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh lại là bà Trần Thị L3 và ông Đặng Quang T19.

Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, bà Trần Thị L3 trình bày: Ngày 06/02/2017, bà Cmua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Tống Thụy Mỹ B, địa chỉ 599B3 Khu phố H, phường PK, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, với giá 450.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 07/02/2017 (bút lục số 631).

Theo Kết quả xác minh của Công an phường TH, Quận B, phần có vị trí số 6 có 03 nhân khẩu ông Đặng Văn T27, bà Trần Thị L và bà Đặng Thị Cúc D6 (bút lục số 936 – 938).

Theo Biên bản làm việc ngày 06/02/2017, bà Tống Thụy Mỹ B chuyển nhượng cho ông Đặng Quang T19 và bà Trần Thị L3 toàn bộ căn nhà A4, tường gạch, mái tôn, với giá 450.000.000 đồng. Đồng thời, có lập Vi bằng ngày 06/02/2017 (bút lục số 616 – 621).

Án sơ thẩm, không đưa bà Tống Thụy Mỹ B là người chuyển nhượng căn nhà cho ông Đặng Quang T19 và bà Trần Thị L3 (theo Biên bản làm việc ngày 06/02/2017), tại vị trí ký hiệu số (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/9/2020 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[14] Theo Đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện ngày 30/12/2020, ông Lê Thanh Sang trình bày: Ngày 24/02/2017, ông có mua căn nhà tọa lạc tại hẻm 997 đường TXS, Khu phố B, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số

cũ 396/12 TXS, Ấp B, xã TQ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Lại Quốc H, địa chỉ 95A Đường số 15, tổ N3, Khu phố B, phường TQ, Quận B, với giá 365.000.000 đồng, có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa Phát Lại Quận N ngày 27/12/2016 (bút lục số 899).

Theo Văn bản tái xác nhận và cam kết của ông Lại Quốc H ngày 27/12/2016, có nội dung: Vào ngày 26/12/2016, ông có chuyển nhượng 01 phần nhà căn B4 ngang 3m dài 6m, tường gạch, mái tôn, với giá 365.000.000 đồng cho ông Lê Thanh Sang. Hai bên có lập Vi bằng ngày 27/12/2016 (bút lục số 793 – 800).

Án sơ thẩm, không đưa ông Lê Thanh Sang và ông Lại Quốc H là người mua bán/chuyển nhượng căn nhà nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[15] Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2017, ngày 10/01/2017, tháng 4/2017, ngày 23/11/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại diện tích 1.064,9m^2 đất tại thửa số 8.1, 9.1, tờ bản đồ số 29, 30 Bộ địa chính phường TH, Quận B theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 17/9/2020. Đồng thời, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất giao lại diện tích đất cho nguyên đơn.

Xét, phần diện tích 1.064,9m^2 đất tại thửa số 8.1, 9.1, tờ bản đồ số 29, 30 Bộ địa chính phường TH, Quận B theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 17/9/2020, hiện có 29 căn nhà (trừ các căn nhà của nguyên đơn có ký hiệu số 25a, 26a, 27a, 28a) trên phần đất tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất giao lại diện tích đất cho nguyên đơn. Đồng thời, ngày 03/8/2020, người đại diện của nguyên đơn có Đơn yêu cầu định giá tài sản tranh chấp, bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tất cả các căn nhà trên phần đất tranh chấp (bút lục số 912). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm, không thu thập chứng cứ định giá nhà, đất đối với từng căn nhà, đất trên phần đất tranh chấp là thu thập chứng cứ không đầy đủ nên cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[16] Như đã nhận định trên, do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận B để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[17] Đối với các yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các yêu cầu của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[18] Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý đối với yêu cầu của các bị đơn, yêu cầu nguyên đơn ông Đtrả lại đất mà ông Đđã chiếm dụng với diện tích 9m x 16m (bút lục số 315 – 316 và 257 - 259).

[19] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận B để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Đvà bà Diệp không phải chịu. Đồng thời, ông Đvà bà Diệp là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí ngày 29/12/2022 và đã được cấp sơ thẩm miễn tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; khoản 3 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 379/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận B;
- TAND Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng;

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

Lê Ngọc Tường