

Bản án số: 572/2022/DS-PT

Ngày: 14/9/2022

“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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố H Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố H Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền – Kiểm sát viên.

Ngày 14/9/2022 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố H Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 246/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm 182/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4747/2022/QĐPT-DS ngày 01/8/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 9898/2022/QĐ-ST ngày 24/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Đình C**, sinh năm 1948;

Địa chỉ:, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bà **Nguyễn Thị Bích V**, sinh năm 1981; Địa chỉ: 24/1/1 Lộc Vnh, P 6, quận Tân Bình, Thành phố H Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trương Văn T**– Văn phòng luật sư Trạng Sài Gòn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Lê Đình C1**, sinh năm 1927 (chết ngày 08/7/2010).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1935;, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. (chết ngày 09/3/2020)

- Ông **Lê Đình H**, sinh năm 1973;, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
(xin vắng mặt)

- Ông **Lê Đình H1**, sinh năm 1960; Địa chỉ: =i, Thành phố Hồ Chí Minh.
(xin vắng mặt)

- Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.
(xin vắng mặt)

- Bà **Lê Thị Lệ T2**, sinh năm 1966; Địa chỉ:., Thành phố Hồ Chí Minh. (xin
vắng mặt)

- Ông **Lê Đình H**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp, huyện Củ Chi, Thành phố
Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

- Ông **Lê Đình H1**, sinh năm 1964; Địa chỉ: P, Quận 2, Thành phố H Chí
Minh. (có mặt)

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

3.1 Bà **Nguyễn Thị Huyền V1**, sinh năm 1950 (chết);

Địa chỉ: Ấp phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà V1:

Ông **Lê Đình C**, sinh năm 1948;

Ông **Lê Đình T**, sinh năm 1983;

Ông **Lê Đình P**, sinh năm 1985; (có mặt)

Ông C, ông T, ông P ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Bích V**, sinh năm 1981;
(có mặt)

Địa chỉ: Thành phố H Chí Minh.

3.2 Ông **Huỳnh Văn V3**, sinh năm 1978.

3.3 Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ:., quận Tân P, Thành phố H Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V3, bà L: Ông **Lý Văn Đ**, sinh năm
1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: 7, Thành phố H Chí Minh.

3.4 Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh P** – Phó Chủ tịch Ủy
ban Nhân dân huyện Củ Chi. (vắng mặt)

3.5 Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố H Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim T** – Công chức tư pháp
Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp. (xin vắng mặt)

4. Người làm chứng

4.1 Ông **Văn Công T4**, sinh năm 1941; (vắng mặt)

Địa chỉ: ện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh.

4.5 Ông **Lê Đình C5**, sinh năm 1952; (vắng mặt)

Địa chỉ:, xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lê Đình C, Lê Đình T, Lê Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:***

Phần đất diện tích 2.084 m² thuộc các thửa số 259, 375, 376, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Trại Đèn, xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh có nguồn gốc là cha mẹ ông C để lại cho vợ chồng ông C, bà V1 sử dụng. Năm 1996, ông C cần tiền trả nợ ngân hàng nên đã viết giấy cầm cố đất cho bà Xuân lấy 10.000.000 đồng. Khoảng 10 tháng sau, ông C cầm 10.000.000 đồng của anh Lê Đình H1 (con trai của ông C) trả cho bà Xuân. Năm 1998, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 4 năm 2003, anh Lê Đình H1 (con trai của ông C) gọi ông C lên nhà để ký một số giấy tờ làm hồ sơ xin cho ông C làm bảo vệ ở trường mầm non, nên ông C có ký một số giấy tờ nhưng không rõ nội dung gì. Do ông C đã chết nên ông C yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C gồm bà P, ông H, ông H1, bà T, bà T2, ông H, ông H1 phải trả cho ông C quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 2084m² theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G928472, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01276/02/QSĐĐ/PH04/11/98 do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông C ngày 31/10/1998. Ông C sẽ trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C số tiền là 10.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định là 9% một năm từ năm 1996 đến ngày Tòa án xét xử. Ngoài ra ông C yêu cầu Tòa án hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình C với ông Huỳnh Văn V3 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 130 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/3/2009. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W693204, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 68/QSĐĐ/CQ do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 07/5/2003 cho ông Lê Đình C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn V3 có sổ vào sổ H00151/07/QSĐĐ (Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W693204).

Đối với phần đất dư ra là 389,9m² theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H Chí Minh thực hiện theo hợp đồng số 25112/TTĐĐBĐ-CNCC thì phía nguyên đơn

không tranh chấp, xác định chỉ tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01276/02/QSDĐ/PH04/11/98 do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông C ngày 31/10/1998.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Lê Đình C trình bày:**
Phần đất diện tích 2.084 m² thuộc các thửa số 259, 375, 376, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Trại Đèn, xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông C được cha mẹ ông C cho từ trước năm 1996, đến năm 1998 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông C mắc nợ trong quá trình làm ăn nên tháng 11/1996 ông C đã gọi người để bán đất. Thấy hoàn cảnh ông C quá khó khăn, hơn nữa trên đất còn có mồ mả của cha mẹ nên ông C đã vay tiền của con trai để nhận sang nhượng của ông C số đất này với giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng), cao hơn nhiều so với giá thị trường thời điểm đó. Đến năm 2003, hai bên mới làm hợp đồng và hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 07/05/2003, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông C khó khăn về nơi ở, nên sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông vẫn cho vợ chồng ông C được ở nhờ trên một phần đất. Đầu năm 2009, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh Huỳnh Văn V3, chị Nguyễn Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh V3 cũng đã hoàn tất; anh V3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Sau khi ông C chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C là bà P và các con ông C gồm ông H, ông H1, bà T, bà T2, ông H, ông H1 vẫn thống nhất với trình bày của ông C đã trình bày, đồng thời có đơn xin vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Người đại diện theo ủy quyền cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà V1 gồm ông C, ông T, ông P thống nhất với yêu cầu của ông C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn V3 và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 20/02/2009, ông V3 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông C quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, sau đó ông V3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V3, bà L không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C. Thực tế khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông C thì ông C vẫn đang quản lý, sử dụng một phần đất và trên đất có mồ mả của cha mẹ ông C. Do đó, nay ông bà đồng ý để lại cho ông C một phần đất có diện tích 426,8m² thuộc khu 1 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thực hiện theo hợp đồng số 07/HĐ-HT/2021 cho ông C.

Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng trình bày:**

- Ông Văn Công T4 trình bày: Ông với ông C và ông C có quan hệ bà con, là anh em cùng cô. Chữ ký trong giấy bán đất ngày 19/11/1996 ở mục người làm chứng là của ông. Ông C và ông C thỏa thuận bán đất, hai bên bán đất ngày 19/11/1996. Tôi chứng kiến việc ông C và ông C thỏa thuận mua bán đất, ông C giao cho ông C số tiền là 10.000.000 đồng nên ông có ký tên người làm chứng vào giấy bán đất.

- Ông Lê Đình C5: Ông là em ruột ông C và ông C. Chữ ký người làm chứng trong giấy bán đất ngày 19/11/1996 đúng là của ông. Lý do ông C mắc nợ nên bán đất cho ông C để lấy tiền trả nợ. Ông trực tiếp chứng kiến việc ông C và ông C thỏa thuận mua bán đất. Ông C giao cho ông C số tiền là 10.000.000 đồng. Hai ông lập giấy bán đất và nhờ ông làm chứng nên ông ký tên vào giấy bán đất.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn V3, bà Nguyễn Thị L tự nguyện giao lại phần đất diện tích đất 426,8m² thuộc khu 1 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thực hiện theo hợp đồng số 07/HĐ-HT/2021 để ông Lê Đình C quản lý, sử dụng.

Ông V3, bà L liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích một phần đất có diện tích 426,8m² thuộc khu 1 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thực hiện theo hợp đồng số 07/HĐ-HT/2021.

Ông C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 426,8m² (trong đó có phần đất mộ diện tích 19,7m²) thuộc khu 1 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thực hiện theo hợp đồng số 07/HĐ-HT/2021 theo quy định Luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/5/2022 và ngày 29/5/2022 nguyên đơn ông Lê Đình C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T, ông Lê Đình P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông C chỉ cầm cố đất cho ông C, không bán đất cho ông C nên không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đã được thụ lý, trên đất có phần nhà 30m² do bà V1 và ông C xây từ năm 1981. Ông C và bà V1 chung sống từ năm 1979 nên là hôn nhân thực tế, quyết định giám đốc đã nhận định là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa án không làm rõ tài sản tạo lập như thế nào.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình P trình bày: không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố H Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hủy án sơ thẩm vì các lý do:

Thứ nhất, ông C, bà V1 sống chung khoảng từ năm 1979 không có đăng ký kết hôn. Có 02 người con chung là Ông Lê Đình T, sinh năm 1983 và Ông Lê Đình P, sinh năm 1985. Khoảng năm 1981 bà Nối đã cho ông C, bà V1 phần đất đang tranh chấp. Ông C, bà V1 đã xây dựng căn nhà trên đất này và ở riêng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01276/02/QSDĐ/PH04/11/98 cấp cho ông C ngày 31/10/1998 thì tại bản vẽ tại trang 3 giấy chứng nhận không thể hiện có nhà trên đất. Nhưng theo bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo yêu cầu đo đạc của ông Lê Đình C ngày 24/4/2003 thể hiện có căn nhà trên đất. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ có việc bà Nối cho vợ chồng ông C, bà V1 xây nhà trên phần đất 2.084 m² không, xây dựng thời gian nào. Để xác định phần diện tích đang tranh chấp có phải tài sản chung của vợ chồng ông C, bà V1 theo Án lệ số 03/2016/AL ngày 06/4/2016 hay không;

Thứ hai, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/8/1998 của ông Lê Đình C có xác nhận của Ủy ban Nhân dân với nội dung “thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lê Đình C 3 thửa có diện tích 2084 m²”, kèm theo danh sách nhân khẩu trong hộ tại thời điểm năm 1998 gồm 04 người là C, V1, T, P. Tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên cá nhân ông C. Nhưng tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ đất cấp cho hộ hay cá nhân ông C, nếu cấp cho hộ thì hộ gồm những ai;

Thứ ba, giấy bán đất năm 1996 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 chỉ do ông C ký bán cho ông C, không được sự đồng ý của bà V1 và các thành viên khác trong hộ. Tòa án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nội dung trên nhưng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông C và tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- [1] Về thời hạn kháng cáo:

Ngày 16/5/2022 Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 25/5/2022 và ngày 27/5/2022 nguyên đơn ông Lê Đình C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T, ông Lê Đình P có đơn kháng cáo, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự đơn kháng cáo của ông C, ông T, ông P trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đình C là bà Nguyễn Thị Bích V có mặt; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Đình C là Luật sư Trương Văn Tuấn có mặt; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lê Đình C là ông Lê Đình H, ông Lê Đình H1, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Lệ T2, ông Lê Đình H có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Lê Đình H1 có mặt; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền V1 là ông Lê Đình C, ông Lê Đình T, ông Lê Đình P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích V có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn V3, bà Nguyễn Thị L là ông Lý Văn Được và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh là ông Nguyễn Thanh Phong được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do; Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy

ban Nhân dân xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh là bà Nguyễn Thị Kim Tuyền có đơn xin xét xử vắng mặt; Người làm chứng là ông Văn Công T4 và ông Lê Đình C5 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Đình H1 cung cấp trích lục khai tử số 117/TLKT-BS ngày 09/3/2020 của Ủy ban xã Phước Hiệp đối với bà Nguyễn Thị P chết vào ngày 09/3/2020 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Đình C và tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân ghi ngày 07/9/2022 xác định ông C và bà P có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm Lê Đình H, ông Lê Đình H1, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Lệ T2, ông Lê Đình H, ông Lê Đình H1 không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự nêu trên và phát sinh thêm người tham gia tố tụng mới, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

[4] Nguyên đơn ông Lê Đình C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Đình C trả cho ông C quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.084m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G928472, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01276/02/QSDĐ/PH04/11/98 do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông C ngày 31/10/1998. Ông C sẽ trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C số tiền là 10.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước quy định là 9%/năm từ năm 1996 cho đến ngày Tòa án xét xử; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 130 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/3/2009 tại Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh giữa ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị P với ông Huỳnh Văn V3 đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W693204, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 68/QSDĐ/CQ do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 07/5/2003 cho ông Lê Đình C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn V3 có số vào sổ H00151/07/QSDĐ (Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W693204) (BL457-458). Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm, tại Quyết định giám đốc thẩm số 512/DS-GĐT ngày 22/11/2013 của Tòa Dân sự Tòa án Nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2009/DS-ST ngày 30/6/2009 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 1051/2010/DSPT ngày 16/9/2010 của Tòa án Nhân dân thành phố H Chí Minh với nhận định: “...đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông C, bà V1 đang tồn tại, nên quyền sử dụng đất phải được coi là tài sản chung của ông C, bà V1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 chỉ có ông C ký tên bên bán. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng nêu trên là không đúng. Về thủ tục tố tụng: Hầu hết

các tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập làm nguồn chứng cứ để giải quyết vụ án đều chỉ là bản photocopy, không có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận hợp pháp. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 83 Bộ luật tố tụng dân sự... ”.

[5] Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu sót vì nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận.

[6] Các tài liệu chứng cứ gồm: “Giấy ủy quyền đất (Thay cho giấy sang nhượng)” ngày 31/01/1996 giữa C và Xuân (BL55); “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 10/8/1998 của ông Lê Đình C (BL589); “Giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 20/4/2003 của ông Lê Đình C (BL578); “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 20/4/2003 giữa ông Lê Đình C và ông Lê Đình C (BL577); “Bảng cam kết” ngày 21/4/2003 của ông Lê Đình C (BL574); “Tờ trình về việc hộ dân xin chuyển quyền sử dụng đất” tại xã Phước Hiệp ngày 23/4/2003 của ông Nguyễn Văn Lượm (BL579); “Đơn xin giao đất để làm nhà ở (dành cho hộ gia đình, cá nhân)” ngày 28/4/2003 của ông Lê Đình C (BL573); “Quyết định cho phép được chuyển đổi loại ruộng đất” số 1319/QĐ-UB ngày 08/5/2003 của Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi (BL97); “Giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 20/4/2003 (BL65); “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số chứng thực 130 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 30/3/2009 tại Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị P với ông Huỳnh Văn V3 (BL160). Theo nội dung công văn số 1589/UBND-TNMT ngày 26/02/2021 của Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi trả lời Công văn số 165/TAHCC ngày 27/01/2021 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi về việc yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2084m², thuộc thửa đất số 259, 375, 376, tờ bản đồ số 12, bộ địa chính xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi có số vào sổ 01276/02/QSDD/PH04/11/98 do Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 31/10/1998 cho ông Lê Đình C thì Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi đã căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy đề nghị Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi để được cung cấp thông tin (BL536), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiếp tục thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, cũng chưa ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ để thu thập bản chính hoặc bản sao y theo nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 512/DS-GĐT ngày 22/11/2013 của Tòa Dân sự Tòa án Nhân dân tối cao.

[7] Căn cứ trình bày của ông C, bà V1 tại hồ sơ vụ án (BL 29, 320), cả hai đều thừa nhận phần đất nêu trên có nguồn gốc là của cha mẹ ông C để lại cho ông C, bà V1 cùng sử dụng bằng hình thức cần trừ 1.500.000 đồng do bà V1 giao cho bà Đỗ Thị Nối là mẹ ông C nhận vào năm 1981, cũng vào thời điểm năm 1981 ông C cùng bà V1 xây nhà trên phần đất này ở cho đến năm 1996 thì bà V1 ra ngoài ở riêng. Tại đơn xin khiếu nại gửi Ủy ban Nhân dân xã Phước Hiệp ngày 12/9/2007 của bà Nguyễn Thị Huyền V1 (BL29), bản tự khai của bà V1 ngày 04/01/2014 (BL316) bà V1 khai có mượn tiền của người chị chồng mua tranh lợp nhà và đơn xác nhận ngày 09/5/2008 của bà Lê Thị Gái (BL35) là em ruột của ông Lê Đình C có nội dung thể hiện phần đất có diện tích 2.084m² mà các bên đang tranh chấp do bà V1, ông C đã mua của mẹ ông C và bà V1, ông C đã bỏ chi phí và mượn tiền của chị ông C để làm nhà cho gia đình ở trên đất từ năm 1981. Xét thấy, mặc dù ông C, bà V1 chung sống như vợ chồng từ năm 1978, không có đăng ký kết hôn nhưng ông C, bà V1 chung sống với nhau có hai người con chung là ông Lê Đình T sinh năm 1983 và ông Lê Đình P sinh năm 1985. Ông C và bà V1 ở trên phần đất này từ năm 1981. Bà Nối và các anh chị em trong gia đình ông C đều biết việc ông C và bà V1 cùng sinh sống trên phần đất này nhưng không ai có ý kiến phản đối gì. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Nghị quyết số 35/2000/QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội thì *“Trong trường hợp quan hệ vợ chồng được xác lập trước ngày 03 tháng 1 năm 1987, ngày Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực mà chưa đăng ký kết hôn thì được khuyến khích đăng ký kết hôn; trong trường hợp có yêu cầu ly hôn thì được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định về ly hôn của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000”* và hướng dẫn tại điểm d mục 2 Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001 thì *“Được coi là nam và nữ chung sống với nhau như vợ chồng, nếu họ có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và thuộc một trong các trường hợp sau đây: Có tổ chức lễ cưới khi về chung sống với nhau; Về họ về chung sống với nhau được gia đình (một bên hoặc cả hai bên) chấp nhận; Về họ về chung sống với nhau được người khác hay tổ chức chứng kiến; Họ thực sự chung sống với nhau, chăm sóc, giúp đỡ nhau, cùng nhau xây dựng gia đình. Thời điểm nam và nữ bắt đầu chung sống với nhau như vợ chồng là ngày họ tổ chức lễ cưới hoặc ngày họ về chung sống với nhau được gia đình (một hoặc cả hai bên) chấp nhận hoặc ngày họ về chung sống với nhau được người khác hay tổ chức chứng kiến hoặc ngày họ thực sự bắt đầu chung sống với nhau, chăm sóc, giúp đỡ nhau, cùng nhau xây dựng gia đình”* xác định ông C và bà V1 chung sống với nhau như vợ chồng trước thời điểm ngày 03/01/1987 không đăng ký kết hôn nhưng được gia đình ông C biết và chấp nhận nên ông C và bà V1 được pháp luật công nhận là vợ chồng nên đây là quan hệ hôn nhân thực tế theo quy định của pháp luật. Áp dụng nội dung án lệ số

03/2016/AL Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án Nhân dân tối cao để xác định phần đất diện tích 2.084 m² thuộc các thửa số 259, 375, 376, tờ bản đồ số 12 tại ấp Trại Đền, xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông C bà V1 là chưa đúng với nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 512/DS-GĐT ngày 22/11/2013 của Tòa Dân sự Tòa án Nhân dân tối cao, chưa đúng quy định pháp luật.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn xác định quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là do ông C và ông C cùng thực hiện. Căn cứ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/8/1998 của ông C (BL589) thể hiện đối với phần đất nêu trên đã được Ủy ban Nhân dân xã xét duyệt cấp đất cho hộ gia đình ông Lê Đình C với danh sách nhân khẩu trong hộ (BL588) bao gồm ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị Huyền V1, ông Lê Đình T và ông Lê Đình P. Ngày 31/10/1998 ông C được Ủy ban Nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01276/02 QSDĐ.P.H.04/11/98 đứng tên ông Lê Đình C là mâu thuẫn với nội dung xét duyệt cấp đất cho hộ gia đình của Ủy ban Nhân dân xã nhưng chưa được thu thập chứng cứ làm rõ, cũng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác định thời điểm bà V1, ông C sống chung có làm nhà trên phần đất 2.084m² để gia đình ở nhưng phần nhà có diện tích như thế nào, Ai là người bỏ ra chi phí xây dựng nhà? Hiện nay còn tồn tại nhà này trên đất hay không chưa được thu thập chứng cứ làm rõ.

[9] Xét thấy những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và thẩm quyền hai cấp xét xử, cần phải hủy bản án sơ thẩm theo nhận định trên, để cấp sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[10] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[11] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình C, ông Lê Đình T, ông Lê Đình P; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[12] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc

thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo ông Lê Đình C, ông Lê Đình T, ông Lê Đình P; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Đình T, ông Lê Đình P mỗi người được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0044756 ngày 03/6/2022 và biên lai số AA/2021/0044755 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi, Thành phố H Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu



HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Ánh

Nguyễn Bá Thịnh

Trần Thị Quỳnh Châu

