

Bản án số: 781/2020/DS-PT

Ngày: 20/8/2020

V/v: “Yêu cầu tuyên bố giao
dịch dân sự vô hiệu; 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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 20 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/TLPT-
DS ngày 24/6/2020 về việc “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh
chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án số 06/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận A
bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3500/2020/QĐ-PT ngày
14/7/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8207/2020/QĐ-PT ngày
04/8/2020, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 199/29 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Khánh T**, sinh năm 1984 (có
mặt).

Địa chỉ: phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 06/5/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: **Luật sư Dương
Phi A** - Văn phòng Luật sư Dương Phi A (vắng mặt lúc tuyên án).

Bị đơn:

Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1959 (vắng mặt lúc tuyên án).

Bà Lê Hoàng Tiểu P, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 120/107 Đường E, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1958 (vắng mặt).
2. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1960 (vắng mặt).
3. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1962 (vắng mặt).
4. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964 (vắng mặt lúc tuyên án).
5. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1966 (vắng mặt).
6. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
7. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1972 (vắng mặt).
8. Ông **Cao Văn C**, sinh năm 1972 (vắng mặt).
9. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1984 (vắng mặt).
10. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 199/29 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn N, Cao Văn C, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị H: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964.

(Giấy ủy quyền ngày 06/5/2019).

Người làm chứng: Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1959 (vắng mặt lúc tuyên án).

Địa chỉ: Số 75 Đường H, Khu phố 1, phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị B; các ý kiến của người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Khánh T trình bày:

Diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m) có vị trí phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay phần đất này chưa có giấy tờ chủ quyền, nằm trong khuôn viên đất của ông Nguyễn Văn C (chết năm 2009) và bà Trần Thị B, có kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UBND-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích khuôn viên là 789m². Từ khi kê khai chỉ mới gia đình bà B được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn nhà số 199/29 với diện tích được công nhận là 282,5m². Diện tích đất còn lại, ông C và bà B chia cho các con cất nhà sinh sống, trong đó có diện tích 19,3m² giao cho ông Nguyễn Văn V quản lý, sử dụng. Hàng năm ông V vẫn đóng thuế đầy đủ.

Ngày 05/4/2004, ông Nguyễn Quốc H, bà Lê Hoàng Tiểu P với ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị B có ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19,3m² mà bà B và các con chưa biết được thông tin thỏa thuận này. Năm 2009 ông Nguyễn Văn C chết, bà B khẳng định chưa ký giấy bán cho ai diện tích đất 19,3m². Nay bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu: Tuyên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05/04/2004 vô hiệu, theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì bà Trần Thị B chưa biết có Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004. Bà Trần Thị B khẳng định chưa bán phần diện tích 19,3m² đất này cho bất kỳ cá nhân nào. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004 chỉ có dấu (x) tại phần ghi tên bà B và còn thiếu chữ ký của các con bà B.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/11/2019, bà B xác định yêu cầu khởi kiện gồm: Tuyên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004 vô hiệu theo Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P trả lại cho bà B phần diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m), có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Trần Thị B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H, bà P trình bày tại đơn phản tố và tại phiên tòa, vì lý do: Quyết định số 1815/QĐ-UBND-TNMT ngày 21/4/2015, của Ủy ban nhân dân Quận A không liên quan đến bà Trần Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Phần diện tích đất 19,3m² vẫn do bà Trần Thị B quản lý, sử dụng (được kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UBND-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố). Phần diện tích đất 19,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ người nào. Tờ cam kết lập ngày 08/7/2009 không đề cập đến diện tích đất cụ thể, không liên quan đến người quản lý và sử dụng đất là bà Trần Thị B,

Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P tại Đơn phản tố ngày 15/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, về việc tuyên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004, vô hiệu theo Điều 139 Bộ luật dân sự 1995.

Không chấp nhận trả lại cho bà B diện tích đất 19,3m², có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì: Phần đất diện tích 19,3m² có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A được chuyển nhượng ngay tình, tự nguyện và đã thực hiện xong việc giao đất, nhận tiền chuyển nhượng giữa những người có liên quan từ năm 2003. Tại tờ cam kết xin ở nhờ trên đất ngày 08/7/2009, ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Mỹ D (con trai và con dâu bà B) biết rõ: Diện tích

19,3m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà nên đã lập “Tờ cam kết” xin cất cái chái trên phần đất của ông H, bà P (có vị trí giáp ranh phía sau nhà ông V) để con gái ông V là bà Nguyễn Thị Thủy ở khi sinh nở và cam kết tháo dỡ khi ông H, bà P có yêu cầu. Vụ việc tranh chấp 19,3m² đất đã được hòa giải cơ sở và đã có quyết định giải quyết tranh chấp theo Quyết định số 1815/QĐ-UBND-TNMT ngày 21/4/2015, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A; Quyết định số 5248/QĐ-CC ngày 28/9/2017, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về cưỡng chế thi hành giao trả diện tích đất 19,3m² cho vợ chồng ông, bà nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu phản tố của vợ chồng ông, bà theo Đơn phản tố ngày 15/10/2019: Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m).

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày: Bản thân ông D và đại diện theo ủy quyền cho tất cả những người liên quan, thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn trình bày tại phiên tòa. Ông D và người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác không bổ sung ý kiến, yêu cầu gì thêm, không có yêu cầu độc lập gì đối với nguyên đơn hay bị đơn trong vụ án này.

Về các yêu cầu phản tố của bị đơn, ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã có ý kiến trình bày cụ thể tại Đơn phúc đáp lập ngày 29/10/2019, tại phiên tòa ông D vẫn giữ nguyên các ý kiến phản bác.

Ý kiến của người làm chứng bà Dương Thị H trình bày: Vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình tại Bản tự khai ngày 08/04/2019. Phần đất diện tích 19,3m² (chiều rộng là 2,4m và 3,3m; chiều dài là 6,6m) có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A được chuyển nhượng ngay tình, tự nguyện và đã thực hiện xong việc giao đất, nhận tiền chuyển nhượng giữa những người có liên quan là vợ chồng bà với ông C, bà B cùng các con cháu bà B chứng kiến, xác nhận. Cụ thể: Ngày 12/8/2003, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị B có lập Giấy tay chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Dương Thị H phần đất diện tích 19m². Sau đó, ngày 29/2/2004, ông T và bà H lập Giấy tay đặt cọc và chuyển nhượng phần đất diện tích 151m² (chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D + 19m² chuyển nhượng của ông C, bà B) cho ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P sử dụng. Đến ngày 05/4/2004, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị B lập lại Giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất 19m² nêu trên cho bà Lê Hoàng Tiểu P để tiện cho việc kê khai, cập nhật làm giấy chủ quyền sử dụng đất. Thực tế, diện tích đất 19,3m² này vợ chồng bà H đã chuyển nhượng và giao lại cho ông H, bà P sử dụng từ năm 2004 đến nay.

Tại Bản án số 06/2020/DS-ST ngày 22/4/2020, Tòa án nhân dân Quận A căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1

Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; Các Điều 91, 93, 95, 96, 97; Điều 101; 104; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 214; 216; Điều 210; Điều 227, Điều 228; Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Căn cứ vào khoản 2 Điều 50; Điều 136 Luật Đất đai 2003. Luật thi hành án dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Bác yêu cầu của bà Trần Thị B tuyên Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/4/2004 vô hiệu theo Điều 139 Bộ luật dân sự 1995;

Bác yêu cầu của bà Trần Thị B về việc buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P trả lại cho bà B phần diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m), có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m) thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 07, phường C, Quận A (vị trí đất xác định tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 809/BT/16 do Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Bến Thành lập ngày 29/02/2016, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A duyệt số 439/CNQ2 ngày 09/03/2016) là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 24 tháng 4 và ngày 07 tháng 5 năm 2020 (Theo dấu công văn đến); nguyên đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22/4/2020, của Tòa án nhân dân Quận A. Với lý do: Đất thừa kế thuộc tài sản chung của ông C và người em là ông Nguyễn Văn U (mất tích từ năm 1975), mà Tòa án công nhận hợp đồng chỉ vợ chồng ông C, bà B ký là sai. Tòa án nhân dân Quận A xem xét không T diện chứng cứ, tài liệu, chỉ xem xét chứng cứ, tài liệu một phía của bị đơn; bản án sai cả về nội dung tài liệu, áp dụng sai về pháp luật. Có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Chủ tọa không tham gia nghị án mà bỏ lên lầu, Đại diện Viện kiểm sát và Thư ký Tòa án cùng tham gia ở phòng nghị án một lúc lâu, vi phạm khoản 2 Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt BLTTDS). Có biểu hiện rõ ràng không khách quan vô tư theo quy định của khoản 3 Điều 52, khoản 1 Điều 53 BLTTDS, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì những sai phạm của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được ở Tòa án cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Dương Phi A cung cấp chứng cứ: 01 USB, 01 hình ảnh chứng minh có Kiểm sát viên, Hội thẩm nhân dân và Thư ký trong phòng nghị án; 02 tờ giấy A4 có tiêu đề “Bản FILE GHI ÂM” đánh vi tính có nội dung chính là Luật sư Dương Phi A đề nghị Hội đồng xét xử lập biên bản về việc Kiểm sát viên, Thư ký ngồi trong phòng nghị án... tạm hoãn phiên tòa, hủy kết quả phiên tòa, thay Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên... và cùng ông Phạm Khánh T là đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày bổ sung lý do yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có những vi phạm sau: Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng tại Điều 264 BLTTDS, nghị án chỉ có Hội đồng xét xử, nhưng lại có Kiểm sát viên, Thư ký tại phòng nghị án. Xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bà Dương Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng xác định là người làm chứng. Thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn U em trai ông C, xác định sai quan hệ tranh chấp, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2004, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại phán quyết hợp đồng ngày 12/8/2003, xác định tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không hòa giải cấp cơ sở theo Điều 136 Luật Đất đai. Quan hệ tranh chấp phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định không đúng và đánh giá sai chứng cứ, không thực hiện việc thu thập chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Lê Hoàng Tiểu P không đồng ý toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đồng ý trình bày của Luật sư. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì vụ việc đã được hòa giải nhiều lần tại Ủy ban nhân dân phường C. Ủy ban nhân dân Quận A đã xác định quyền sử dụng tích đất 19,3m² của vợ chồng bị đơn. Đã có Bản vẽ hiện trạng phần diện tích đất 19,3m² vào năm 2013, năm 2016 được Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A kiểm tra nội nghiệp xác nhận. Có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 19,3m². Việc lập thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/4/2004 với chủ đất ông C, bà B là để hợp thức hóa giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế đã chuyển nhượng 19,3m² từ bà Dương Thị H vào ngày 29/2/2004. Năm 2009 vợ chồng ông V, bà D (con ông C, bà B) có làm giấy xin cất chái trên phần đất này để cho con sinh nở. Khi bị đơn xin cấp giấy chứng nhận phần đất này thì được biết ông V cũng đang làm đơn xin cấp nên đã yêu cầu ngăn chặn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Diện tích đất 19,3m² do ông Nguyễn Văn V quản lý sử dụng đến khi tranh chấp là do bà Trần Thị B cho sử dụng, còn việc mượn giữa ông V, bà P thì bà B không biết. Nguồn gốc diện tích đất này là của cha mẹ ông Nguyễn Văn C là ông C1, bà H1 (ông C là đại diện khai nhận thừa kế) theo diện tích 285,2m² do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông C ngày 28/12/2004, nên ông Nguyễn Văn U (em ruột ông C) là người thừa kế mất tích từ năm 1975, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập. Bản án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của bà H là người làm chứng là không đúng, mà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì lời khai người làm chứng nghiêng về bà P là không khách quan. Bà B khởi kiện thỏa thuận ngày 05/4/2004, nhưng Bản án phán quyết thỏa thuận ngày 12/8/2003. Xác định tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không hòa giải cấp cơ sở. Bỏ sót người tham gia tố tụng được quyền thừa kế là ông Nguyễn Văn U. Ủy ban nhân dân Quận A cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì giải quyết quyền sử dụng đất cho bà P nhưng không đưa vào tham gia tố tụng. Xác định chứng cứ không đúng, không đủ và không T diện: Bà B không thừa nhận ký hợp đồng ngày 05/4/2004, chỉ ký dấu +, ông C không biết chữ và có yêu cầu giám định chữ ký nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nói không đủ mẫu để giám định, việc thu thập chứng cứ là trách nhiệm của Tòa án. Bị đơn có yêu cầu phản tố nên trách nhiệm chứng minh là của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không mời nhân chứng tại hai hợp đồng; không cho xem biên bản phiên tòa; không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa và ghi vào biên bản phiên tòa Kiểm sát viên, Thư ký vào phòng nghị án là vi phạm khoản 2 Điều 264 BLTTDS. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo Điều 310 BLTTDS.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung* Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D và chứng cứ xuất trình của Luật sư cho thấy phần đất đang tranh chấp 19,3m² theo Bản vẽ lập ngày 01/3/2013, được Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A kiểm tra nội nghiệp ngày 06/4/2013 ký hiệu chưa được cấp giấy. Nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất này đã được Ủy ban nhân dân phường C xác định ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B sử dụng trước năm 1975, ông C có đăng ký năm 1982 và theo Chỉ thị số 02/CT năm 1999, ông C kê khai nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khuôn viên 789m². Ngày 12/8/2003, ông C, bà B lập Giấy

thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T, bà Dương Thị H. Ngày 29/02/2004, ông T, bà H lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H, bà Lê Hoàng Tiểu P. Ngày 05/4/2004, ông C, bà B lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất này cho ông H, bà P. Đến ngày 08/7/2009, ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Mỹ D lập tờ cam kết mượn phần đất này của ông H, bà P. Các giấy thỏa thuận chuyển nhượng đều mô tả vị trí, kích thước phần đất chuyển nhượng phù hợp với nhau, với Bản vẽ ngày 01/4/2013 và ngày 29/2/2016 đều được Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A kiểm tra nội nghiệp. Giấy thỏa thuận ngày 05/4/2004, ghi nhận “*đã thỏa thuận và nhận tiền đầy đủ*”, có cơ sở xác định giấy này được lập với chủ đất để thuận lợi cho việc làm giấy tờ như bị đơn trình bày. Nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng ngày 12/8/2003 với bà H, ông T. Tại hai giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 12/8/2003 và ngày 05/4/2004 có ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Mỹ D ký xác nhận việc chuyển nhượng, hai người cũng ký cam kết mượn đất ngày 08/7/2009 với bà P. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A đã giải quyết tại Quyết định số 1815 ngày 21/4/2015, buộc ông V, bà D tháo dỡ vật kiến trúc theo Quyết định 5248 ngày 28/9/2017, trả lại 19,3m² đất cho bị đơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 2003; điểm b.1 mục 2.3 phần 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì không coi thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/4/2004 là hợp đồng vô hiệu, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các lý do kháng cáo khác không có cơ sở như phân tích. Kháng cáo với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về nghị án theo chứng cứ bên nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, không có căn cứ chứng minh Hội đồng xét xử vi phạm tố tụng. Vì vậy, Bản án sơ thẩm ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận A là phù hợp quy định pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C trong hạn luật định. Bà B, Nguyễn Văn C, ông D thuộc trường hợp được miễn án phí, ông D đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Ý kiến phản bác và yêu cầu phản tố của bị đơn, quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm

xác định quan hệ tranh chấp “*yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp quy định pháp luật.

- Về áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự của các đương sự được xác lập và thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực, nhưng về thời hiệu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 688 BLDS 2015; Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai 2003 và các văn bản pháp luật giai đoạn này để giải quyết vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất diện tích đất đang tranh chấp hiện nay là 19,3m² và là phần đất phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, Khu phố 1, phường C, Quận A. Có tứ cận Nam giáp đất của bị đơn ông H, bà P; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn Q; Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn V; Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn Q. Đã được đo vẽ kiểm tra nội nghiệp năm 2013, 2016. Hiện trạng đất có nền gạch, 05 cột gạch và để trống không có mái che, các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

[2.1] Xét lý do và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa liên quan ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Từ chính lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V phù hợp với các chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ kiện đã xác nhận nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai, chuyển nhượng phần diện tích đất 19,3m² là Quyết định số 1815/QĐ-UBND-TNMT ngày 21/4/2015 của Ủy ban nhân dân Quận A; “*Tờ đăng ký nhà đất ngày 2/8/1999, của ông Nguyễn Văn C tự kê khai quá trình tạo lập do ông bà Ba Phạt cho, ông bà đã chết hết rồi*” và được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận ngày 03/8/1999 là do ông C, bà B sử dụng mà không thể hiện là nhận thừa kế từ cha mẹ. Phù hợp lời khai người làm chứng bà Dương Thị H; “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2003*” giữa ông C, bà B với ông T, bà H; “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 29/02/2004, giữa bà H với ông H, bà P. Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 05/3/2013, đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A kiểm tra nội nghiệp ngày 06/4/2013 nên có cơ sở xác định phần diện tích đất 19,3m² có nguồn gốc nằm trong phần diện tích đất ông Nguyễn Văn C, Trần Thị B sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1982, ông C có đăng ký diện tích 500/7358m² thuộc một phần thửa số 59, tờ bản đồ số 1, xã Bình Trung, huyện Thủ Đức (Tài liệu 299/TTg). Theo Chỉ thị số 02/CT, ông C có đăng ký diện tích 504m² thuộc thửa số 573, tờ bản đồ số 2, xã Bình Trung, huyện Thủ Đức. Năm 1999, ông C kê khai nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999, của Ủy

ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khuôn viên 789m², nguồn gốc cha mẹ cho. Quá trình sử dụng đất, ông C, bà B có phân chia một phần diện tích 789m² cho các con cất nhà sử dụng... nhưng phần diện tích đất 19,3m² vẫn quản lý sử dụng. Đến ngày 12/8/2003, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Xuân T, bà Dương Thị H với giá 38.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không lập hợp đồng, không có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng hai bên có đo vẽ xác định diện tích đất chuyển nhượng có vị trí phía sau căn nhà 199/25 Đường B là nhà ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Mỹ D (là con của ông C, bà B nên bà D có ký xác nhận chuyển nhượng), việc chuyển nhượng đã giao đủ tiền và giao đất giữa các bên. Đến ngày 12/3/2004, ông T, bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P (Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/2/2004, giữa bà H, ông H) diện tích 151m² bà H đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D ngày 19/01/2004; và phần đất 19m² nhận chuyển nhượng ngày 12/8/2003 của ông C, bà B: Phần diện tích 151m² bà P, ông H đã được cấp nhận biên động là chủ sử dụng ngay sau khi nhận chuyển nhượng, riêng phần diện tích 19m² chưa được cập nhật nên ngày 05/4/2004, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B và bà Lê Hoàng Tiểu P có ký “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất*” phần diện tích đất 19m² nêu trên cho bà Lê Hoàng Tiểu P (có chữ ký làm chứng của các hộ lân cận ông Nguyễn Văn V; bà Thái Thị Mỹ D; bà Trần Thị Nhung; ông Nguyễn Văn Q và bà Dương Thị H) để thuận lợi cho việc làm giấy tờ, đất có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 là nhà của ông V, bà D. Do không trực tiếp sinh sống nên ông H, bà P vẫn để trống toàn bộ diện tích đất 148,5m² và 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài là 6,6m), chỉ rào tứ bề xung quanh khu đất... nên ông Nguyễn Văn V, bà Thái Thị Mỹ D có lập Tờ cam kết ngày 08/7/1999, xin cất cái chái trên phần đất “*nằm sát cạnh sau nhà tôi...*” 19,3m² (sau nhà ông V, bà D) của ông H, bà P để cho con gái ông V ở khi sinh nở và cam kết tháo dỡ ngay khi ông H, bà P có yêu cầu sử dụng. Do đó, ý kiến của bị đơn là có cơ sở.

[2.2] Xét: Bà Trần Thị B; ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D kháng cáo cho rằng phần diện tích 19,3m² là tài sản chung của ông C và ông Nguyễn Văn U, không phải là của ông C, bà B nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và mâu thuẫn với chính lời trình bày của mình về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai sử dụng, theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 91 về “*Nghĩa vụ chứng minh*”; Điều 92 về “*Những tình tiết sự kiện không phải chứng minh*” của BLTTDS nên chỉ có cơ sở chấp nhận những chứng cứ đã được phân tích kể trên, không chấp nhận ý kiến của bên nguyên đơn về nguồn gốc diện tích đất 19,3m². Đối với chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 285,2m² do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông C ngày 28/12/2004, là đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn C1, bà Lê Thị H1. Tại phiên tòa bên

nguyên đơn xác nhận phần diện tích đất 19,3m² không thuộc phần diện tích đất tại giấy chứng nhận này. Do vậy, có cơ sở xác định diện tích 19,3m² hiện chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mà nguyên đơn đang tranh chấp, có vị trí giáp ranh phía sau nhà ông V, bà D (nhà 199/25) thuộc quyền sử dụng ổn định và hợp pháp của bị đơn ông H, bà P do nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2004.

[2.3] Xét: Thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004, giữa ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị B và bị đơn: Theo các chứng cứ phân tích kể trên, thực chất việc ký thỏa thuận này với chủ đất ban đầu ông C, bà B để bị đơn thuận lợi trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng giao tiền, giao đất, tại Thỏa thuận có thể hiện: *“Đã thỏa thuận và nhận tiền đầy đủ”* và thực tế thời điểm này diện tích đất 19,3m² đã được bà Dương Thị H chuyển nhượng cho bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và điểm b.1 mục 2.3 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn: *“Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4, tiểu mục 3.2 mục 2 này nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2, 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”* nên Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/4/2004 không vô hiệu. Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/04/2004 vô hiệu, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và thực tế các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất 19,3m² đã được thực hiện xong từ năm 2003, 2004. Căn cứ vào điểm c và d, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết; Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này”*. Do vậy, bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự *“Thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/4/2004”* vô hiệu về hình thức là đã quá thời hiệu quy định 02 năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức.

[2.4] Xét kháng cáo những vi phạm tố tụng mà người đại diện theo ủy quyền và Luật sư trình bày: Không đưa ông Nguyễn Văn U (em ruột ông C) là người thừa kế mất tích từ năm 1975 tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đi thu thập. Xác định tư cách tham gia tố tụng của bà H là người làm chứng là không đúng, mà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà B khởi kiện thỏa thuận ngày 05/4/2004, nhưng Bản án phán quyết thỏa thuận ngày 12/8/2003.

Xác định tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không hòa giải ở cơ sở. Ủy ban nhân dân Quận A cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chủ tọa không tham gia nghị án mà bỏ lên lầu, Đại diện Viện kiểm sát và Thư ký Tòa án cùng tham gia ở phòng nghị án một lúc lâu là vi phạm khoản 2 Điều 262 BLTTDS; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; có biểu hiện rõ ràng không khách quan, vô tư theo quy định của khoản 3 Điều 52, khoản 1 Điều 53 BLTTDS, Hội đồng xét xử thấy: Theo phân tích kể trên thì nguồn gốc diện tích đất 19,3m² là của ông C, bà B. Bên nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất này là di sản của cha mẹ ông C, không chứng minh được ông Nguyễn Văn U có địa chỉ cụ thể và ông U liên quan gì đến tài sản này ngoài lời tự trình bày. Các đương sự không yêu cầu bà H phải có trách nhiệm gì đối với tranh chấp của các bên trong vụ kiện nên chỉ là người làm chứng. Không có yêu cầu gì liên quan đến Ủy ban nhân dân Quận A. Bị đơn có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất khi vụ kiện đã được thụ lý, nên không thuộc trường hợp phải qua hòa giải ở cơ sở theo Điều 136 Luật Đất đai 2003. Từ yêu cầu phản tố của bị đơn, quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là phù hợp. Với chứng cứ bên nguyên đơn xuất trình là 01 bản ảnh thể hiện phòng nghị án có Kiểm sát viên, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án nhưng không có Thẩm phán chủ tọa; không có máy vi tính... Vì vậy, có cơ sở xác định sau khi Hội đồng xét xử đã thảo luận nghị án, Thẩm phán Chủ tọa phải lên phòng sửa án để tuyên án như chính thừa nhận của Thư ký tại Bản file ghi âm mà Luật sư cung cấp nên Kiểm sát viên, Thư ký mới vào phòng nghị án mà không có Thẩm phán Chủ tọa. Theo Biên bản nghị án ngày 22/4/2020 (BL 186) thể hiện: Chủ tọa và Hội thẩm nhân dân đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết tất cả các vấn đề của vụ án là đúng quy định về “*Nghị án*” quy định tại Điều 264 BLTTDS. Còn Điều 52, 53 BLTTDS mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo viện dẫn thuộc trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi người tiến hành tố tụng. Do đó, việc tạm ngừng phiên tòa, thay đổi thành viên Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên, hủy biên bản phiên tòa như Luật sư yêu cầu là không có cơ sở.

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật đã viện dẫn cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá, áp dụng các quy định pháp luật, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Chấp nhận ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu các chi phí tố tụng đã nộp tạm ứng là 6.000.000 đồng và đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu không được chấp nhận; 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận; 4.053.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất 19,3m², tổng cộng là 4.653.000 đồng, nhưng là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Bà Trần Thị B được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016975 ngày 12/11/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016937 ngày 15/10/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B, Nguyễn Văn C, ông D được miễn, ông D phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 148 BLTTDS; Các Điều 129, 132, 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản khoản 2 Điều 50; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 05/4/2004 vô hiệu theo Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 và yêu cầu ông Nguyễn Quốc H, bà Lê Hoàng Tiểu P trả lại cho bà Trần Thị B phần diện tích đất 19,3m², có vị trí giáp ranh phía sau căn nhà số 199/25 Đường B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 19,3m² (chiều rộng 2,4m và 3,3m; chiều dài 6,6m) thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 07, phường C, Quận A. Vị trí đất xác định tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 809/BT/16 do Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng Bến Thành lập ngày 29/02/2016, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận A duyệt số 439/CNQ2 ngày 09/03/2016 (Đính kèm) là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu không được chấp nhận; 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận; 4.053.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất 19,3m², tổng cộng là 4.653.000 đồng, nhưng là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Bà Trần Thị B được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016975 ngày 12/11/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Hoàng Tiểu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016937 ngày 15/10/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B, Nguyễn Văn C, ông D được miễn, ông D phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A ;
- Chi cục THADS Quận A
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa