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

Bản án số: 457/2019/DS-PT
Ngày: 23/5/2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 23 tháng 5 năm 2019, 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 151/2019/TLDS-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 811/2018/DSST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1430/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2463/2019/QĐH ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số 41 Hương lộ 80, ấp S, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn S, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số 5 ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường TCH, khu phố B, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 104, TT, phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Lê Thị M (đã chết)

Địa chỉ: Số 5 ấp 4, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

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

1.1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1948;

1.2. Bà Trần Kim L, sinh năm 1970;

1.3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1974;

1.4. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1977;

1.5. Bà Trần Mai N, sinh năm 1987 ;

Cùng địa chỉ: Số 5 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Lệ, bà M, ông Th, bà N: Ông Nguyễn Đăng Đ (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường TCH, khu phố B, phường TCH, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 104 TT, phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Ông Trần Thanh Nh, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 361 ấp S, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 205 ấp N, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Q: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 104 đường TT, phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà Q: Ông Huỳnh Phước H là luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị X (đã chết);

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

2.1. Ông Nguyễn Văn Y (vắng mặt);

2.2. Ông Nguyễn Văn L (vắng mặt);

2.3. Ông Nguyễn Văn C (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 70 tổ M, khu phố B, phường TA, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Văn Th (đã chết);

Địa chỉ: Số 5 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Tô Thị Kim N2 (vắng mặt);

3.2. Bà Trần Thị Ngọc D (vắng mặt);

3.3. Bà Trần Thị Anh T5 (vắng mặt);

3.4. Ông Trần Quang C (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 5 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Văn Đ1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 14 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị Phải (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 33 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Văn S (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 14 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N3 (chồng và con của bà Trần Thị T2, chết năm 1997) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 4/30 ấp B, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Hồ Trung K (vắng mặt);

9. Bà Nguyễn Thị Nh (vắng mặt);

10. Em Hồ Thị Lan A (vắng mặt);

11. Em Hồ Nguyễn Tuấn A (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của em Lan A và em Tuấn A là ông Hồ Trung K.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

12. Ông Nguyễn Văn Tr (vắng mặt);

13. Bà Trần Dạ Nữ Tố M (vắng mặt);

14. Em Nguyễn Trần T2 (vắng mặt);

15. Em Nguyễn Trần Tiến T2 (vắng mặt);

- *Người đại diện theo pháp luật của em Trần T2 và Tiến T2:* Ông Nguyễn Văn Tr.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

16. Ông Lê Văn H (vắng mặt);

17. Bà Nguyễn Bình Phương Ánh Diệu D (vắng mặt);

18. Ông Lê Thanh T (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

19. Ông Đặng Văn Việt Tr2 (vắng mặt);

20. Bà Đặng Thị Trúc S (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

21. Ông Nguyễn Tấn Đ (vắng mặt);

22. Bà Huỳnh Thị Thúy V (vắng mặt);

23. Em Nguyễn Huỳnh Diễm Tr3 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

24. Ông Lê Văn T (vắng mặt);

25. Bà Hoàng Thị L (vắng mặt);

26. Em Lê Thị Kim T1 (vắng mặt);

27. Em Lê Hoàng Nh1 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của em T1 và em Nh1 là ông Lê Văn T (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

28. Ông Trần Văn P (vắng mặt);

29. Bà Hà Thị H (vắng mặt);

30. Ông Trần Ngọc Đ (vắng mặt);

31. Ông Trần Anh T (vắng mặt);

32. Bà Trần Thị L (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

33. Ông Hoàng Văn B(vắng mặt);

34. Bà Thái Thị M (vắng mặt);

35. Ông Hoàng Thái L (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

36. Bà Phan Thị Kim D vắng mặt);

Địa chỉ: Số 88 khu phố H, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

37. Ông Trần Cảnh T5 (vắng mặt);

38. Bà Nguyễn Thị Nh2 (vắng mặt);

39. Em Trần Cảnh Xuân M (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của em Xuân M là ông Trần Cảnh T5.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã ĐT, huyện HM, TP. Hồ Chí Minh.

40. Ông Vũ Văn Tr4 (vắng mặt);

Địa chỉ: 86 đường HT, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

41. Ông Vũ Minh T4 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1 Phạm Văn Ch, phường MB, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

42. Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ và sản xuất Phi K

Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Văn N7, phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phi K, sinh năm 1967 (có mặt tại phiên tòa vắng mặt ngày tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2012, nguyên đơn ông Trần Văn Đ có người đại diện theo ủy quyền là ông Phùng Văn T trình bày:

Gia đình bà A có canh tác, quản lý, sử dụng phần đất khoảng 2.000 m^2 tọa lạc tại ấp B, xã ĐT, huyện HM. Năm 1986, bà Lê Thị A và ông Trần Văn Đ cầm cố cho ông Trần Văn S phần đất trên với số tiền 90.000 đồng. Đến năm 1990, gia đình ông Đ liên hệ chuộc lại phần đất trên và trả số tiền 1.500.000 đồng cả gốc và lãi cho ông S. Tuy nhiên, ông S không đồng ý và cho rằng gia đình bà A đã bán đứt phần đất nói trên cho ông S. Ông S cho rằng các bên đã ký văn tự "tờ bán đứt bất động sản" đề ngày 21/11/1987 với giá bán 150.000 đồng, giấy tờ mua bán này do ông Trương Văn B lập, do ông S giữ. Sau khi ông S không đồng ý, gia đình ông Đ đã lấy lại đất trên để quản lý, sử dụng và hai bên tranh chấp.

Phần đất 2.000m^2 nói trên ông Đ là người kê khai quyền sử dụng đất theo chủ trương của nhà nước. Tuy nhiên, đến nay chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận vì ông S căn cứ vào "tờ bán đứt bất động sản" nêu trên để ngăn chặn việc ông Đ đăng ký quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Đ khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện HM yêu cầu hủy "Tờ bán đứt bất động sản" lập ngày 21/11/1987 giữa bà Lê Thị A, ông Trần Văn Đ với ông Trần Văn S, ông Đ được liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật, diện tích 1972,5m^2 nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số B, Bộ địa chí xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập; Các hộ dân sống trên phần đất nêu trên tự tháo dỡ các công trình xây dựng, ông Đ không hỗ trợ, bồi thường giá trị xây dựng.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, các biên bản hòa giải, đơn yêu cầu phản tố ngày 19/01/2017, bị đơn ông Trần Văn S có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng Đạt trình bày:

Vào ngày 21/11/1987, ông S và bà A cùng các con bà A có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2, tọa lạc tại xã ĐT, huyện

HM do gia đình bà Ao đang canh tác, quản lý. Giá mua bán là 150.000 đồng. Các bên đã lập, ký, lăn tay vào "tờ bán đứt bất động sản", do ông Trương Văn Biện đứng ra lập hộ cho hai bên. Việc gia đình bà Ao đã bán đứt phần đất 2.000m^2 thuộc thửa số 654, tờ bản đồ B tọa lạc tại Ấp B, xã ĐT cho ông S là sự thật. Ông S quản lý, sử dụng khoảng hai năm, có đóng thuế đất cho nhà nước đầy đủ. Sau đó, ông Đ tranh chấp và chiếm lại để sử dụng và chuyển nhượng cho nhiều người. Vụ việc tranh chấp giữa hai bên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Cụ thể là các Quyết định số 45/QĐ-UB ngày 05/4/1993 của Ủy ban nhân dân xã ĐT, Quyết định số 115/QĐ-UB ngày 26/7/1996 của Ủy ban nhân dân huyện HM, Quyết định số 6175/QĐ-UB-ND ngày 17/11/1998 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả các quyết định trên đều công nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lại ban hành Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 04/9/2009 hủy bỏ Quyết định số 6175/QĐ-UB-ND ngày 17/11/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại từ đầu.

Đến nay, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ "tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987 giữa bà Lê Thị A, ông Trần Văn Đ với ông Trần Văn S và các yêu cầu liên quan là không có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, tại đơn phản tố ngày 19/01/2017 bị đơn ông Trần Văn S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán đứt bất động sản ngày 21/11/1987 giữa bà A, các con và ông S; Ông S được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1972,5m ^{2} nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số B, Bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập; Các hộ dân sống trên phần đất trên tự tháo dỡ các công trình xây dựng, ông S hoàn toàn không bồi thường hay hỗ trợ gì.

Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị M gồm ông Trần Văn S, bà Trần Kim L; bà Trần Thị M; ông Trần Văn T; bà Trần Mai N – Có ông Nguyễn Đăng Đ đại diện theo ủy quyền thống nhất với ý kiến của bị đơn; ông Trần Thanh N; bà Trần Thị Q - Có đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Thống nhất với ý kiến bị đơn ông Trần Văn S, có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đăng Đ trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại - dịch vụ và sản xuất Phi K trình bày:

Đối với nội dung ông Trần Văn Đ khởi kiện về tranh chấp hợp đồng mua

bán đứt đoạn bất động sản giữa ông Trần Văn Đ, bà A với ông Trần Văn S thì giữa hai bên giải quyết với nhau, công ty Phi Kha không có ý kiến, yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Ông Trần Văn T, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị X, ông Trần Văn S, bà Trần Thị P trình bày:

Ông T, ông Đ, bà X, ông S, bà P là con của ông Trần Văn Đ1 và bà Lê Thị A và là anh chị em ruột của ông Đ. Nay ông Đ đứng ra tranh chấp với ông S về "tờ bán đứt bất động sản" đề ngày 21/11/1987 thì các ông bà giao toàn quyền quyết định giải quyết vụ án cho ông Đ và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Trần Văn T chết, vợ và các con ông T: Bà Tô Thị Kim N, em Trần Thị Ngọc D, em Trần Thị Anh T1, em Trần Quang C đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các giấy tờ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Bà Trần Thị T2 chết, chồng và các con của bà T2: Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Sơ, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N3 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các giấy tờ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên Tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà gồm: Ông Hồ Trung K, bà Nguyễn Thị Nh, em Hồ Thị Lan A, em Hồ Nguyễn Tuấn A; ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Dạ Nữ Tố M, em Nguyễn Trần T2, em Nguyễn Trần Tiến T2; ông Lê Văn H, bà Nguyễn Bình Phương Ánh Diệu D, em Lê Thanh T3; ông Đặng Văn Việt Tr2, bà Đặng Thị Trúc S; ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Huỳnh Thị Thúy V, em Nguyễn Huỳnh Diễm Tr2; bà Phan Thị Kim D; ông Lê Văn T, bà Hoàng Thị L1, em Lê Thị Kim T1, em Lê Hoàng Nh1; ông Trần Văn Ph, bà Hà Thị H, ông Trần Ngọc Đ1, ông Trần Anh T4, bà Trần Thị Li1, ông Hoàng Văn B, bà Thái Thị M, em Hoàng Thái L2; ông Trần Cảnh T5, bà Nguyễn Thị Nh2, em Trần Cảnh Xuân M1; ông Vũ Văn Tr4 ông Vũ Minh T4 trình bày:

Các ông bà trên là những người hiện đang có nhà ở trên phần đất tranh chấp, phần đất này là do họ nhận chuyển nhượng giấy tay của ông Trần Văn S1, ông Trần Văn Đ và nhận chuyển nhượng lại qua tay nhiều người. Khi xây cất những căn nhà thì đã bị ủy ban nhân dân huyện HM xử phạt tiền và buộc tháo dỡ công trình, nhưng đến nay họ vẫn còn lưu trú trên phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa ông Đ với ông S về "tờ bán đứt bất động sản" thì họ không có ý kiến, yêu cầu gì và xin được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 24/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM đã tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

- Hủy "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987.

- Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai - nếu đủ điều kiện.

Ngày 24/01/2014, bị đơn - ông Trần Văn S có đơn kháng cáo.

Ngày 07/02/2014, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định kháng nghị số 158/QĐ-KNPT-DS. Đề nghị hủy án toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 763/2014/DS-PT ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2014/DSST ngày 24/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện HM giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 811/2018/DSST ngày 05/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

- Hủy "Tờ bán đứt bất động sản" đề ngày 21/11/1987, phần bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 1972,5m^2 nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 4, Bộ địa chí xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập;

- Buộc các đương sự có công trình xây dựng không phép đang tồn tại trên phần đất diện tích 1972,5m^2 nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính xã xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập phải tự tháo dở công trình xây dựng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

- Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, bị đơn ông Trần Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th, ông Trần Thanh N và bà Trần Mai N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim L, bà Trần Thị M và bà Trần Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện HM có Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn S và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Kim L, bà Trần Thị M, ông Trần Văn Th, bà Trần Mai N có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng Đ, ông Trần Thanh Nh, bà Trần Thị Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q, ông Nh đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bị đơn, chưa làm rõ số tiền giao nhận, quyền lợi của bà M (vợ ông S) đối với số tiền chuyển nhượng đất, giải quyết vượt quá thẩm quyền của Tòa án đối với những người nhận chuyển nhượng đất và đang lưu cư trên phần đất tranh chấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân huyện HM kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Thấy rằng, vụ kiện đã được giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 21/2014/DS-ST ngày 24/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện HM.

Căn cứ Bản án phúc thẩm số 763/2014/DS-PT ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung về việc tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Quá trình Tòa án huyện HM thụ lý giải quyết lại thì ngày 19/01/2017, bị đơn - ông Trần Văn S có đơn phản tố.

Các bên đương sự đã xác định yêu cầu của mình như sau:

Ông Đ xác định: Không có việc mua bán, yêu cầu hủy "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987, yêu cầu những người đang cư trú trên đất trả lại đất trống. Xem xét giải quyết cho ông được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận.

Ông S xác định: Yêu cầu chấp nhận đơn phản tố về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán. Yêu cầu ông Đ và những người liên quan đang cư trú trên đất trả lại đất trống, không bồi thường. Xem xét giải quyết cho ông S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận.

Xét thấy, tại phiên Tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý. Đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là tiếp tục thực hiện Hợp đồng bán đất theo "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987. Không có việc cầm cố và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý, không bồi thường hay hỗ trợ.

Như vậy, khi bản án sơ thẩm xét xử lần 01 và bị cấp phúc thẩm hủy án đã có nội dung về việc cấp sơ thẩm tuyên hủy "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987 do vô hiệu nhưng chưa xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên đương sự đã biết rõ phần nội dung bản án sơ thẩm bị hủy. Tuy nhiên, trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn chỉ xác định yêu cầu công nhận đơn khởi kiện và đơn phản tố, ngoài ra các bên không có yêu cầu bổ sung nào khác. Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HM tham gia phiên tòa cũng chỉ hỏi xoay quanh việc chuyển nhượng, bàn giao đất, giao nhận tiền, thời điểm khiếu nại. Do đó, nội dung kháng nghị là không có căn cứ nên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị.

- Đối với kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Nhận thấy, tranh chấp mà nguyên đơn và bị đơn đang yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến việc công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông S. Phía bị đơn cho rằng tòa án cấp sơ thẩm có giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nhưng không rõ ràng, minh bạch nên phía bị đơn nghĩ rằng là giải quyết đối với những người đang lưu cư trên đất là không có căn cứ. Mặt khác, phía bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất 150.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người liên quan (ông Nh, bà Q) yêu cầu hủy án vì cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bị đơn, chưa làm rõ số tiền giao nhận, quyền lợi của bà M (vợ ông S) đối với số tiền chuyển nhượng đất, giải quyết vượt quá thẩm quyền của Tòa án đối với những người nhận chuyển nhượng đất và đang lưu cư.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn Đ đồng ý hỗ trợ cho ông Trần Văn S 100.000.000 đồng nên ghi nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, bà Trần Kim L, Trần Thị M, Trần Văn Th, Trần Mai N, Trần Thanh Nh, Trần Thị Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đ hỗ trợ cho ông Trần Văn S 100.000.000 đồng; xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe luật sư và các đương sự trình bày ý kiến tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Các đương sự trong vụ án là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh niêm yết, tống đạt xét xử hợp lệ theo quy định pháp luật. Các đương sự vắng mặt không có yêu cầu độc lập và không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự này.

- Về quan hệ tranh chấp: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng dân sự" là không chính xác, mà cần phải xác định lại đây là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Vì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy tờ bán đứt bất động sản, còn bị đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất theo "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987 và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện HM.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Kim L, Trần Thị M, Trần Văn Th, Trần Mai N, Trần Thanh Nh, Trần Thị Q, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn ông Trần Văn Đ khởi kiện yêu cầu hủy tờ bán đứt bất động sản ngày 21/11/1987 vì đây là quan hệ cầm cố, thế chấp, không có việc mua bán như tờ bán đứt bất động sản mà ông Trần Văn S xuất trình. Phía bị đơn xác định gia đình bà A đã bán đất cho ông thông qua tờ thỏa thuận bán đứt bất động sản ngày 21/11/1987.

Căn cứ vào tờ bán đứt bất động sản lập ngày 21/11/1987, có xác nhận của ông Trương Văn B vào ngày 15/7/1995 thể hiện chỉ có duy nhất một bản do bị đơn giữ và trong tờ giấy này không thể hiện vị trí khu đất ở đâu, nằm ở tờ bản đồ số mấy, thuộc thửa nào và không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền...; không có tài liệu chứng minh cho việc có giao nhận số tiền bán đất là 150.000 đồng như phía bên ông S trình bày.

Ngoài ra, ông Trương Văn B là người viết dùm "Tờ bán đứt bất động sản" xác nhận tại thời điểm viết giấy chỉ có 02 người con của bà A, nhưng phía ông S trình bày có đầy đủ 07 người con của bà A có mặt ký tên. Trên "Tờ bán đứt bất động sản" ngoài dấu thập chỗ tên Lê Văn A thì chỉ thể hiện có 06 chữ ký.

Tại phần đầu "Tờ bán đứt bất động sản" ghi người bán là Lê Thị A, nhưng phần cuối ghi tên Lê Văn A và phía bên mua không có chữ ký của ông Trần Văn S.

Xét, phía ông S căn cứ vào "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21.11.1987, yêu cầu phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao đất cho gia đình ông là không có cơ sở. Bởi lẽ, thực tế ông S không trực tiếp quản lý sử dụng, không kê khai đăng ký đất mà để cho ông Lê Văn B (anh vợ ông S) trồng khoai mì khoảng năm 1987 trên phần đất hơn 500m^2 rồi bỏ hoang khoảng 02 năm, sau đó trồng cà thì bị gia đình bà A nhổ bỏ và phát sinh tranh chấp. Gia đình bà A quản lý sử dụng đất cho tới nay.

Xét ngày 05/4/1993, UBND xã ĐT, huyện HM ban hành Quyết định 45/QĐ-UB công nhận quyền sử dụng lô đất màu thửa I/156 diện tích 2.000m^2 tờ bản đồ số 3 ấp B, xã ĐT cho ông S. Nhiều lần bà A và ông Đ khiếu nại, nhưng sau đó nhiều Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và Thành phố vẫn bảo lưu Quyết định 45/QĐ-UB.

Từ ngày 05/6/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các Quyết định hủy bỏ những Quyết định giải quyết khiếu nại trước đây (do bà A tiếp tục đi khiếu nại các quyết định của Ủy ban).

Ngày 08/10/2009, Ủy ban nhân dân huyện HM ban hành Quyết định 1451/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 45/QĐ-UB ngày 05/4/1993 về việc công nhận đất cho ông Trần Văn S.

Ông S khiếu nại và Ủy ban nhân dân huyện HM ban hành Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 20/01/2010 không chấp nhận khiếu nại của ông S. Giữ nguyên Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 08/10/2009, sau 30 ngày kể từ khi nhận quyết định, ông S có quyền khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoặc khởi kiện ra Tòa án. Nhưng, ông S không khiếu nại, không khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn và đại diện những người liên quan kháng cáo về việc tòa án cấp sơ thẩm không giải thích và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu về chuyển nhượng đất giữa bà A và ông S nên đề nghị hủy án. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 763/2014/DS-PT ngày 17/6/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và nội dung về việc tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Quá trình Tòa án huyện HM thụ lý giải quyết lại thì ngày 19/01/2017, bị đơn - ông S có đơn phản tố.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý.

- Đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và những lời trình bày của nguyên đơn. Giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng bán đất theo "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987. Không có việc cầm cố; Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý; Không bồi thường hay hỗ trợ. Do vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình là có

việc chuyển nhượng hay không, có giao tiền hay không, từ đó mới có cơ sở xem xét tiếp các vấn đề liên quan khác nếu có.

Như vậy, khi bản án sơ thẩm xét xử lần 01 và bị cấp phúc thẩm hủy án đã có nội dung về việc cấp sơ thẩm tuyên hủy "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987 do vô hiệu nhưng chưa xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên đương sự đã biết rõ phần nội dung bản án sơ thẩm bị hủy.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn chỉ xác định yêu cầu công nhận đất như đơn khởi kiện và đơn phản tố, ngoài ra các bên không có yêu cầu bổ sung nào khác, bị đơn cũng thừa nhận là biết rõ nội dung hủy án của bản án phúc thẩm về việc tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Nhưng, do bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng đất và có chứng cứ bổ sung là "Giấy chứng nhận" của UBND xã ĐT, huyện HM về việc ông S có đăng ký 2.000m^2 đất sản xuất nông, lâm nghiệp tại thửa I-156, nên chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông S mà không đưa ra yêu cầu nào khác.

Phía bị đơn cũng cho rằng tòa án cấp sơ thẩm có giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nhưng không rõ ràng, minh bạch nên phía bị đơn nghĩ rằng là giải quyết đối với những người đang lưu cư trên đất.

Nhận thấy, tranh chấp mà nguyên đơn và bị đơn đang yêu cầu Tòa án giải quyết là cũng liên quan đến việc công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông S, nên không thể cho rằng giải quyết hậu quả là liên quan đến việc đền bù cho những người đang lưu cư.

Mặt khác, phía bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận số tiền chuyển nhượng đất 150.000 đồng.

Vấn đề luật sư nêu ra như việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bị đơn, chưa làm rõ số tiền giao nhận, quyền lợi của bà M (vợ ông S) đối với số tiền chuyển nhượng đất, giải quyết vượt quá thẩm quyền của Tòa án đối với những người nhận chuyển nhượng đất và đang lưu cư,… Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ khoản 3 Điều 68 BLTTDS năm 2015 quy định bị đơn là người bị nguyên đơn khởi kiện. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân, ông S xuất trình "Tờ bán đứt bất động sản" ngày 21/11/1987 nên gia đình ông Đ không thể tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận được, do vậy ông Đ có quyền khởi kiện ông S, nên ông S phải là bị đơn.

Bị đơn thừa nhận không có chứng cứ về việc giao tiền chuyển nhượng, nhưng vẫn xác định thực tế đã giao đủ tiền là 150.000 đồng, nên luật sư cho rằng chưa xác định rõ số tiền giao nhận là không đúng với lời trình bày của đại diện bị đơn và đại diện các con của ông S.

Đối với những người đang lưu cư trên đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà trái quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã

đưa vào tham gia và tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến hay tranh chấp để yêu cầu xem xét quyền lợi, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử là không trái quy định. Các đương sự này vẫn có quyền khởi kiện đối với người đã chuyển nhượng đất cho họ khi có yêu cầu.

Nay ông S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn Đ tự nguyện hỗ trợ cho ông Trần Văn S 100.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Với những căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Kim L, Trần Thị M, Trần Văn Th, Trần Mai N, Trần Thanh Nh, Trần Thị Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng ông Trần Văn S là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà bà Trần Kim L, Trần Thị M, Trần Văn Th, Trần Mai N, Trần Thanh Nh, Trần Thị Q.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 93, Điều 118 Luật nhà ở năm 2005, sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 12 Luật nhà ở năm 2014;

- Áp dụng Điều 160, 166, 221 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

- Hủy "Tờ bán đứt bất động sản" đề ngày 21/11/1987, phần bất động sản là

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 1972,5m^2 nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 4, Bộ địa chí xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập.

- Buộc các đương sự có công trình xây dựng không phép đang tồn tại trên phần đất diện tích 1.972,5m^2 nhằm (lô thửa, BK): (Xem bản chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số 50, bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu năm 2004). Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích). Tờ bản đồ số B, Bộ địa chính xã ĐT, huyện HM (Theo tài liệu 1992). Nay thuộc xã ĐT, huyện HM. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 98412/CN HM-CC ngày 13/01/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh trung tâm đo đạc bản đồ lập phải tự tháo dở công trình xây dựng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Đ đồng ý hỗ trợ cho ông Trần Văn S 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn Đ không phải chịu, hoàn lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AB/2011/00259 ngày 11 tháng 4 năm 2012 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Văn S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và do ông S bị bác yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, do ông S là người cao tuổi (sinh năm 1948, năm nay 70 tuổi), ông S có đơn xin miễn án phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 13 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Ông S được miễn nộp tiền án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng 56.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2017/0030110 ngày 08 tháng 02 năm 2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Văn S là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Do đó, ông S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Kim L, Trần Thị M, Trần Văn Th, Trần Mai N, Trần Thanh Nh, Trần Thị Q phải chịu mỗi người 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền số AA/2018/0004139, số AA/2018/0004138, số AA/2018/0004215, số AA/2018/0004214, số AA/2018/0004228, số AA/2018/0004227 ngày 20/11/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành theo quy định tại Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận :
- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (55/Thương).

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

Phạm Thị Thảo