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: 1054/2024/DS-PT
Ngày: 19/12/2024
V/v Tranh chấp chia tài sản chung.

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 Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông Nguyễn Trí Đức – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2024; các ngày 12 và 19 tháng 12 năm 2024, 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 789/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp chia tài sản chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5650/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024; các Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 17137/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024; số 17347/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 và số 17645/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1964 (có mặt).
Địa chỉ: B, ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Mai Văn P, sinh năm 1952 (có mặt).
Địa chỉ: 9 L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/5/2024 tại Văn phòng C3):

Bà Thạch Thị Hiền T, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Và/hoặc ông Từ Tiến Đ, sinh năm 1978 (có mặt tại phiên toà ngày 29/11/2024 và ngày 12/12/2024).

Cùng địa chỉ: 1 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Đức T1, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: B M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Hoàng A, sinh năm 1994 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.3. Lê Đức Anh T2, sinh năm 1998 (có mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: B M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1958 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 9 L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: B, ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lê Đức T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 23/10/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Văn L, ông Mai Văn P có người đại diện ủy quyền trình bày:

Ông Đoàn Văn L (sau đây gọi là nguyên đơn hoặc ông L) cùng với ông Mai Văn P (sau đây gọi là nguyên đơn hoặc ông P) và ông Lê Đức T1 (sau đây là bị đơn hoặc ông T1) có góp vốn làm ăn chung. Các ông có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất là 72,4m^2 thuộc một phần thửa 192, 193 tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã B, huyện B (TL 02), nay thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 87, phường B, quận B (TL 2005) của ông Nguyễn Văn T3. Phần đất này trước đây có tranh chấp với ông Nguyễn Văn T3, nhưng đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh: Công nhận phần đất này là của 03 (ba) người và buộc ông T3 phải giao phần đất này cho ông P, ông L và ông T1. Các ông đã được Cơ quan Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thi hành án xong về việc buộc ông T3 giao phần đất này cho các ông theo Quyết định số 245/QĐ-CCTHADS ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự

quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên đã giao, nhận tài sản thi hành án theo Biên bản ngày 12/9/2017. Tuy nhiên, sau khi được thi hành án xong cho cả 03 (ba) người, mặc dù đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi nhiều cách nhưng ông T1 không đồng ý để chia cho 03 (ba) người. Trái lại, ông T1 đã làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 72,4m^2 thuộc một phần thửa 192,193 tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã B, huyện B (TL 02), nay thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 87, phường B, quận B (TL 2005) cho một mình ông nhưng không được chấp nhận. Sau đó, ông T1 đã tự ý che tấm bạt, xây hàng rào để dọn vào ở và quản lý, sử dụng trong khi ông L, ông P không biết, cũng chưa có sự đồng ý của ông L, ông P.

Tại các buổi làm việc, hòa giải các nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo các phương án như sau: Nếu ông T1 muốn nhận đất và đồng ý thanh toán tiền thì giá trị ông L, ông P đồng ý để chia là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), thấp hơn so với chứng thư thẩm định giá mà nguyên đơn nộp cho Tòa án. Ông L, ông P đồng ý nhận mỗi người là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngay khi nhận đủ tiền thì ông L, ông P đồng ý giao toàn bộ quyền sở hữu của mình cho ông T1. Trường hợp, ông T1 không có khả năng thanh toán bằng tiền cho các nguyên đơn, đề nghị Tòa án chia theo tỷ lệ mỗi người sẽ được hưởng là 1/3 giá trị của thửa đất và ông L, ông P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản chia theo quy định của pháp luật.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và tại các buổi làm việc, hòa giải, ông bị đơn ông Lê Đức T1 thừa nhận hiện ông cùng với vợ và các con có dựng công trình tạm trên phần đất tranh chấp, có kết cấu là khung nhôm, mái bạt, nền tráng xi măng để ở, điều này gây ảnh hưởng quyền lợi của ông L, ông P.

Ngày 28/6/2023, ông L, ông P có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc bị đơn và những người liên quan di dời ra khỏi khu đất và giao trả lại hiện trạng ban đầu để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và để giải quyết vấn đề chia tài sản chung của các đương sự trong vụ án. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 21040902/CT-ĐNI ngày 09/4/2024 của Công ty Cổ phần T7 thể hiện phần giá trị hiện nay của thửa đất tranh chấp là 3.344.900.000 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng) thì nguyên đơn thống nhất theo Chứng thư thẩm định giá này và không có ý kiến gì.

Theo Bản án số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (đã có hiệu lực pháp luật), ông L, ông P thừa nhận, số tiền các ông nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T3 và được

giao theo Bản án này là tài sản chung của các ông với vợ. Hiện các đồng nguyên đơn và vợ đã lớn tuổi, không có khả năng lao động, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để được miễn, giảm án phí theo quy định.

Theo bản tự khai ngày 17/11/2020, các biên bản hòa giải và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Đức T1 trình bày:

Bị đơn thừa nhận phần diện tích đất là 72,4m^2 thuộc một phần thửa 192, 193 tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã B, huyện B (TL 02), nay thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 87, phường B, quận B (TL 2005), Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và phần đất 72,4m^2 trong Bản án số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh chính là cùng một thửa đất và tờ bản đồ, đã thi hành án theo Quyết định số 245/QĐ-CCTHADS ngày 17/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, phần đất này là của riêng bị đơn. Nguyên đơn có viết giấy cho bị đơn, nhưng bị đơn không giữ tài liệu, chứng cứ này mà do nguyên đơn cất giữ. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung đối với thửa đất này theo các phương án mà nguyên đơn yêu cầu. Đối với Chứng thư thẩm định giá số 21040902/CT-ĐNI ngày 09/4/2024 của Công ty Cổ phần T7 thể hiện phần giá trị hiện nay của thửa đất là 3.344.900.000 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng) thì bị đơn không có ý kiến gì. Bị đơn cũng không yêu cầu thẩm định giá lại. Hiện nay, bị đơn và gia đình đang làm một công trình tạm để cư trú tại thửa đất do không có chỗ ở; có kết cấu là khung nhôm, mái bạt, nền tráng xi măng, lợp tole, làm cổng, làm mái che, không có xin phép chính quyền địa phương, chủ yếu là để giữ đất. Về chi phí làm công trình tạm này bị đơn không nhớ, không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Đồng thời, bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này. Bị đơn có vợ là bà Nguyễn Thị B có đăng ký kết hôn, số tiền bị đơn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T3 và được giao theo Bản án số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền chung với vợ là bà B nên đây là tài sản chung của vợ chồng bị đơn.

Theo bản tự khai ngày 25/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn và không có ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai ngày 25/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức Anh T2 và bà Lê Thị Hoàng A trình bày như sau: Ông Đức Anh T2 và bà Lê Thị Hoàng A là con của ông T1 và bà B. Hiện ông T2, bà

Hoàng A đang cư trú cùng ông T1 tại vị trí thửa đất tranh chấp, không có ý kiến về tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định. Do bận công việc nên ông T2, bà Hoàng A xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 01/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày: Bà H và ông Mai Văn P là vợ chồng và có đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận hôn thú do Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 15/10/1997. Số tiền ông P dùng để nhận chuyển nhượng cùng với ông L và ông T1 phần đất được công nhận theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DSST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền chung của hai vợ chồng. Bà H đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi của bà trong vụ án này. Tuy nhiên, do tuổi cao, sức khỏe yếu nên bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai ngày 01/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà và ông Đoàn Văn L là vợ chồng và có đăng ký kết hôn theo Giấy chứng nhận kết hôn số 51/2005, Quyển số 01 cấp ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Số tiền ông L dùng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với ông P và ông T1 và phần đất được công nhận theo Bản án số 28/2017/DSST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là tiền chung của hai vợ chồng. Bà D đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi của bà trong vụ án này. Tuy nhiên, do bận công việc nên bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Tòa án buộc bị đơn và những người đang cư trú tại thửa đất tranh chấp di dời tài sản để giao cho Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định để chia đều giá trị tài sản cho mỗi người theo quy định.

Bị đơn không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài sản tranh chấp này là tài sản riêng của bị đơn nhưng tài liệu, chứng cứ chứng minh đây là tài sản riêng của bị đơn thì bị đơn không có để nộp cho Tòa án. Bị đơn thừa nhận, ngày 12/6/2024, khi chính quyền địa phương xuống phần diện tích đất tranh chấp để yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình tạm trên đất có kết cấu như trên thì bị đơn có thực hiện tháo dỡ. Tuy nhiên, sau ngày 12/6/2024 thì bị đơn tiếp tục dựng lại công trình tạm như cũ để ở và sinh sống tiếp tại phần vị trí đất tranh

chấp này. Hiện bị đơn cùng với vợ và các con đang sinh sống tại đây. Đối với Công văn chỉ đạo tháo dỡ của Ủy ban nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân phường B thì bị đơn không đồng ý, sẽ chấp hành khi nào có bản án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B thống nhất ý kiến của bị đơn, phần diện tích đất tranh chấp này là tài sản riêng của vợ chồng bà, không phải là tài sản chung với nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn L, ông Mai Văn P đối với bị đơn ông Lê Đức T1 về việc chia tài sản chung là phần diện tích đất 72,4m^2 thuộc một phần thửa 192, 193 tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã B, huyện B (TL 02), nay thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 87, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (TL 2005). Diện tích đất và vị trí đất theo như bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn tài nguyên môi trường Thành phố H lập ngày 20/4/2015 theo Bản án số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (đã có hiệu lực pháp luật).

2. Ông Mai Văn P và bà Đỗ Thị H được nhận một phần tài sản chung theo tỷ lệ là 1/3 giá trị tài sản, ông Đoàn Văn L và bà Nguyễn Thị D được nhận một phần tài sản chung theo tỷ lệ là 1/3 giá trị tài sản, ông Lê Đức T1 và bà Nguyễn Thị B được nhận một phần tài sản chung theo tỷ lệ là 1/3 giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi sau khi đã trừ đi các chi phí cho việc phát mãi.

3. Buộc ông Lê Đức T1, bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Hoàng A, ông Lê Đức Anh T2 và những người trực tiếp quản lý, sử dụng, cư trú phát sinh tại thời điểm thi hành án có nghĩa vụ phải di dời ra khỏi phần diện tích đất tranh chấp nêu trên để trả lại hiện trạng ban đầu của khu đất.

4. Quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân phường B và các đơn vị có liên quan cưỡng chế tháo dỡ công trình tồn tại không phép trên phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự tại giai đoạn thi hành án.

Ngày 22/8/2024, bị đơn nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án

nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T1 và bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

C đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T1 và bà B.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn L, ông Mai Văn P và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Từ Tiến Đ không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức Anh T2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, xét kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm được giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Hoàng A, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị D có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn.

[2.1]. Tại Biên bản cuộc họp ngày 23/01/2005, các ông Nguyễn Văn T3, Mai Văn P, Lê Đức T1, Đoàn Văn L ký có nội dung: Năm 2001 ông T3 có chuyển nhượng cho các ông L, P, T1 quyền sử dụng đất nhưng không nêu cụ thể diện tích và địa chỉ thửa đất đã chuyển nhượng. Sau đó, ông P chuyển nhượng lại (bằng giấy tay) cho các hộ dân khác. Sau này ông P mua bán, ký giấy tay cho các hộ dân, không liên quan đến ông T3. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận bản chính biên bản cuộc họp ngày 23/01/2005 không còn, tuy nhiên các ông P, L, T1 thừa nhận nội dung của biên bản này nên Biên bản cuộc họp ngày 23/01/2005 được xem là chứng cứ của vụ án.

[2.2]. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận: Năm 2015, ông T1 có tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 72,4m^2 thuộc một phần thửa 193 tờ bản đồ số 7 bộ địa chính xã B, huyện B (nay là phường B, quận B) với ông Nguyễn Văn T3, yêu cầu xác định 72,4m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T1 nhưng Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông T3 có trách nhiệm giao cho các ông T1, ông P và ông Lý phần diện tích đất nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017. Các đương sự không thể yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp các chứng cứ có trong hồ sơ này. Ngoài ra, phần diện tích đất tranh chấp hiện nay vẫn còn đứng tên người khác, nguyên đơn và bị đơn

chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, ngày 22/10/2004 giữa bà Nguyễn Thị Lệ Ả và ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 72,4m^2 đang tranh chấp với giá 150.000.000 đồng, ông L đã nhận đủ số tiền trên.

[2.3]. Để có cơ sở giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập bổ sung các tài liệu, chứng cứ như sau:

[2.3.1]. Các chứng cứ do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được tại hồ sơ vụ án thụ lý số 334/2014/TLST-DS ngày 17/7/2014 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại Tòa án nhân dân Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Lê Đức T1, bị đơn ông Nguyễn Văn T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mai Văn P, ông Đoàn Văn L, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Sỹ G, ông Lại Văn E, bà Nguyễn Thị Lệ Ả thể hiện:

Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 30/6/2015, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T5 tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 72,4m^2 thuộc một phần thửa 193 tờ bản đồ số 7 bộ địa chính xã B, huyện B (nay là phường B, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn T3, yêu cầu được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất với phần đất trên.

Tại biên bản đối chất ngày 10/3/2016 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, ông T5 xác định phần diện tích 72,4m^2 tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T5. Tuy nhiên, ông P xác định phần diện tích 72,4m^2 tranh chấp này nằm trong phần diện tích mà ông P đã nhận chuyển nhượng toàn bộ của ông Nguyễn Văn T3 và khẳng định ông T5 không có hùn hạp gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 24/01/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Buộc ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm giao cho các ông Lê Đức T1, Mai Văn P và Đoàn Văn L phần diện tích đất 72,4m^2 thuộc một phần thửa đất 192, 193 Tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (TL-02) nay là thuộc thửa 18, Tờ bản đồ số 87, phường B, quận B (TL-2005); không xem xét chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đức T1 về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 72,4m^2 cho ông T1, yêu cầu được quyền trực tiếp liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất với phần đất trên.

[2.3.2]. Căn cứ các chứng cứ do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được tại hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 209/2021/TLST-DS ngày 20/5/2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ Ả với bị đơn ông Đoàn Văn L tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ngày 22/3/2021, bà Nguyễn Thị Lệ Ả nộp đơn khởi kiện ông Đoàn Văn L yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2004 giữa bà Ả và ông L đối với phần diện tích đất 72,4m^2 thuộc một phần thửa đất 192, 193 tờ bản đồ số 7, xã B, huyện B nay là thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 87, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/8/2023, bà Ả sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2004 giữa bà Ả và ông L vô hiệu, giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu: Buộc ông L trả lại 150.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất tại thời điểm hiện tại là 1/3 giá trị quyền sử dụng đất tương đương 1.100.000.000 đồng. Vụ án này chưa được đưa ra xét xử sơ thẩm.

[2.3.3]. Căn cứ văn bản số 2662/CNBT ngày 17/12/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp có nội dung: Chưa tìm thấy thông tin cấp giấy chứng nhận nhà, đất liên quan đến thửa đất 192, 193, tờ bản đồ số 07-TL02/CT-UB, bộ địa chính xã B, huyện B nay là thửa đất số 18-TL2005, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.4]. Ngoài ra, nguyên đơn ông Mai Văn P và Đoàn Văn L, bị đơn ông Lê Đức T1 cùng xác định tại phiên tòa phúc thẩm như sau: Từ năm 2001 - 2002, các ông Mai Văn P, Mai Đình C1, Đoàn Văn L và Lê Đức T1 có góp vốn bằng tiền mặt để cùng nhau mua bán đất thu lợi nhuận, thống nhất ông P sẽ đứng ra ký hợp đồng bằng giấy tay với các ông T4, N, T6, Á, E (không nhớ chính xác họ tên, năm sinh, địa chỉ của những người này) với tổng diện tích 7.153m^2. Cụ thể: Ông Phương G1 vốn 480.000.000 đồng, ông C1 góp vốn 290.000.000 đồng, ông T1 góp 19.000.000 đồng và ông L góp 40.000.000 đồng. Việc này cũng được thể hiện tại trang 5 của Bản án hình sự phúc thẩm số 631/2009/HSPT ngày 18/8/2009 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông P đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho nhiều người, còn lại phần diện tích đất 72,4m^2 đang tranh chấp.

[2.4.1]. Theo bị đơn ông T1 cho rằng: Trong tổng diện tích 7.153m^2 cả nhóm cùng góp vốn mua, ông P đã chuyển nhượng thì còn lại phần diện tích 72,4m^2 đất đang tranh chấp được các ông P, C1, Lý chia cho ông T1 nên phần đất này thuộc quyền sử dụng của riêng vợ chồng.

[2.4.2]. Theo nguyên đơn ông Mai Văn P và Đoàn Văn L xác định: Phần diện tích đất 72,4m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của các ông P, L, T1. Còn ông Mai Văn C2 đã được chia lợi nhuận từ việc ông P chuyển nhượng phần diện tích trước đây cho các hộ dân khác nhưng không nhớ ông C2 được chia bao nhiêu tiền và không có xác nhận của ông C2 không liên quan đến phần diện tích đất 72,4m^2 đang tranh chấp.

[2.4.3]. Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài ông P, ông L, ông T1 là đương sự trong vụ án này, còn có ông Mai Văn C2 cùng góp vốn 290.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng tổng diện tích 7.153m^2. Nguyên đơn, bị đơn cùng xác nhận phần diện tích đất tranh chấp 72,4m^2 là phần diện tích còn lại sau khi ông P chuyển nhượng cho người khác. Ngoài ra, ngày 22/10/2004 ông L đã chuyển nhượng 72,4m^2 đất đang tranh chấp này cho bà Nguyễn Thị Lệ Ả với giá 150.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền này. Bà Ả đã khởi kiện ông L, được Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 209/2021/TLST-DS ngày 20/5/2021, chưa được xét xử sơ thẩm. Phần đất đang tranh chấp do ông T1 và gia đình đang quản lý, sử dụng. Do đó, khi chia tài sản chung có liên quan đến 72,4m^2 đất này, cần triệu tập ông Mai Văn C2 và bà Nguyễn Thị Lệ Ả tham gia tố tụng để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông C2, bà Ả và các đương sự trong vụ án. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập, xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thông tin quy hoạch, thực hiện thủ tục đo vẽ hiện trạng, áp ranh, xác định tỷ lệ góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, liên quan đến phần diện tích 72,4m^2 đất tranh chấp để giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan.

[2.5]. Như nhận định tại phần trên của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót về tố tụng và nội dung mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lê Đức T1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Bình Tân;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Phạm Thị Thanh Trúc