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

Bản án số: 143/2023/DS-PT
Ngày 24 tháng 3 năm 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Mai Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 674/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1314/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 317/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị D. (chết năm 2018)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

1.1 Bà Trần Thị G. Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Ch. (có mặt)

1.2 Ông Đỗ Minh Ch. (có mặt)

1.3 Trẻ Đỗ Trần Anh Kh. (sinh năm 2006). Đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Minh Ch. (có mặt)

Địa chỉ: 56B V, Phường 7, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình X – Văn phòng luật sư Thanh Loan thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Âu Dương T. (có mặt)

Bà Lại Thị H (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Âu Dương T.

Địa chỉ: 704/13A Hương Lộ 2, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ủy ban nhân dân quận Bình T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Phú C. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 521 Kinh Dương Vương, phường A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Nguyễn Thị H. (xin vắng mặt)

3.3 Bà Mai Thị Ngh. (xin vắng mặt)

3.4 Bà Mai Thị Mỹ L. (xin vắng mặt)

3.5 Bà Mai Thị Mỹ Y. (xin vắng mặt)

3.6 Ông Mai Xuân H. (xin vắng mặt)

3.7 Ông Mai Đoàn H. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 942 Hương Lộ 2, phường B, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ông Trần T. (xin vắng mặt)

3.9 Bà Nguyễn Thị Th. (xin vắng mặt)

Cùng thường trú: 1108 L, Phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: 985/23 L, Phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Ông Tiêu Hữu Ph. (xin vắng mặt)

3.11 Bà Lương Thị Kiều O. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C42 đường Nội Bộ, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12 Ông Nguyễn Văn H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh Th. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 436/2 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13 Bà Vũ Tuyết Nh. (xin vắng mặt)

3.14 Bà Vũ Tuyết M. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 26/3 Hiệp Nhất, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Âu Dương T và bà Lại Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn có ông Đỗ Minh Ch là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời cũng là đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Theo đơn khởi kiện, nguồn gốc thửa đất số 669, 670 tờ bản đồ 26 (thuộc thửa 254, tờ bản đồ 02), diện tích 164,9m^2 là của nguyên đơn – bà Trần Thị D được chồng là ông Đỗ Minh Ch tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất số 22631 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2012 lập tại Phòng Công chứng số 7, được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 466692 số vào sổ CH08006 ngày 18/9/2012.

Hai thửa đất này nằm giáp ranh với nhà 47/68 Ao Đôi, khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn là ông Âu Dương T và bà Lại Thị H Khi tiến hành đo vẽ để cắm mốc xây dựng, bà D mới phát hiện một phần đất của bà chiều ngang 1m x 32m do ông T và bà H đang sử dụng.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Âu Dương T và bà Lại Thị H phải trả lại phần đất 1m x 32m mà hiện nay ông T và bà H đang sử dụng. Thực tế phần đất đang tranh chấp hiện nay vẫn đúng diện tích là 32m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/7/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và phía nguyên đơn đồng ý với giá trị phần đất đang tranh chấp là 470.390.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng) theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 10/5/2022.

Bị đơn – ông Âu Dương T và bà Lại Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 14/4/2003, ông bà có mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn Đ một phần đất có diện tích 1m x 32m, thuộc một phần thửa 254 tờ bản đồ 02, phần đất này sát với căn nhà và đất mà trước đó ông bà đã mua của bà Hồ Thị Thu L thuộc thửa 526 tờ bản đồ số 2 (khác với thửa 254 tờ bản đồ 02 mua của bà H), sau khi mua đất ông bà đã tiến hành xây dựng căn nhà diện tích 144m^2 theo giấy phép xây dựng và đã hoàn công, căn nhà đã được cấp chủ quyền đứng tên ông bà. Do nhu cầu muốn mở rộng nhà, nên ông bà đã xây dựng thêm phần đất mua của bà H ông Đ 1m x 32m gộp chung với căn nhà đang ở thành căn nhà mang số 47/68 Ao Đôi, khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xây dựng xong, ông bà đã nhiều lần liên hệ với chính quyền địa phương để làm giấy tờ nhưng được trả lời là vì 02 phần đất khác thửa nên không hợp được.

Nay phía bị đơn có yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08006 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 18/9/2012 cho bà Trần Thị D mà có phần đất 1m x 32m bị đơn đã mua trước đó của bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn Đ, yêu cầu công nhận phần đất 1m x 32m thuộc quyền sử dụng của bị đơn, đề nghị làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho bà Trần Thị D. Thực tế phần đất đang tranh chấp vẫn đúng diện tích là 32m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 12/7/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và phía bị đơn đồng ý với giá trị phần đất đang tranh chấp là 470.390.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng) theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 10/5/2022. Ông bà không có tranh chấp gì đối với gia đình của bà Nguyễn Thị H về hậu quả của Hợp đồng ngày 14/4/2003 khi bị tuyên vô hiệu

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân quận Bình T có ông Lại Phú C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo nội dung Công văn số 2584/UBND ngày 29/8/2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình T như sau:

Đối với Giấy chứng nhận của ông Âu Dương T và bà Lại Thị H:

Phần đất liên quan có diện tích 120,1m^2 thuộc thửa 557 (phân chiết từ thửa 63), tờ bản đồ số 26, bộ địa chính phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, theo tài liệu năm 2005, tương ứng một phần thửa 255, tờ bản đồ số 02, bộ địa chính xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, theo tài liệu 02/CT-UB, tọa lạc tại địa chỉ số 47/68 Ao Đôi, khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, do ông Âu Dương T và bà Lại Thị H sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 19829/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận Bình T) số H00726/Bình Trị Đông A diện tích 120,1m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị - ODT.

Năm 2009, ông Âu Dương T và bà Lại Thị H xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 1722/GPXD-UBND ngày 29/6/2009 của Ủy ban nhân dân quận Bình T.

Ngày 17/9/2009, Ủy ban nhân dân quận Bình T ban hành Quyết định cấp số nhà số 786/QĐ-UBND-QLĐT cấp số nhà số 47/68 Ao Đôi, khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T cho ông Âu Dương T.

Ngày 05/11/2009, ông Âu Dương T và bà Lại Thị H lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đông A ngày 18/11/2009, tờ trình số 11463/TTr-TNMT ngày 05/12/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình T, ngày 09/12/2009, Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H01345/2009/Bình Trị Đông A cho ông Âu Dương T và bà Lại Thị H, diện tích

120,1m^2, địa chỉ số 47/68 Ao Đôi, khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, diện tích sàn: 144,0m^2.

Đối với Giấy chứng nhận của bà Trần Thị D:

Phần đất liên quan có diện tích 164,9m^2 thuộc thửa số 669, 670 (phân chiết từ thửa 62), tờ bản đồ số 26, bộ địa chính phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, theo tài liệu năm 2005, tương ứng một phần thửa 254, tờ bản đồ số 02, bộ địa chính xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, theo tài liệu 02/CT-UB, ông Đỗ Minh Ch và bà Trần Thị D được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07699 (BK 138221) thửa số 669 diện tích 153,1m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và thửa số 670 diện tích 11,8m^2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa (do nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận số CH06680 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 21/12/2011).

Ngày 23/8/2012, tại Phòng Công chứng số 7, ông Đỗ Minh Ch lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng một phần thửa đất cho bà Trần Thị D, số công chứng 22631 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2012, Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08006 (BL 466692) cho bà Trần Thị D.

Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân quận Bình T kiến nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp, bản án hoặc quyết định của Tòa án các cấp đã có hiệu lực, Ủy ban nhân dân quận Bình T sẽ thực hiện theo quy định.

2. Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và chồng là ông Mai Văn Đ có làm Giấy nhượng đất giấy tay với ông Âu Dương T vào ngày 14/4/2003 với diện tích ngang 1m dài 32m, thửa 254 tờ bản đồ số 2 trên phần đất 991m^2 mà gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận số 264 QSDĐ/UB-BTĐÔNG ngày 28/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp. Sau khi bán cho ông T 32m^2 đất trên, phần còn lại bà bán cho ông Nguyễn Văn H (ca sĩ Lý H), có làm giấy tờ đầy đủ nhưng bà không còn lưu giữ.

Ông Mai Văn Đ mất năm 2012, bà và ông Đ có 05 (năm) người con chung là: Mai Thị Ngh, Mai Thị Mỹ L, Mai Thị Mỹ Y, Mai Xuân H và Mai Đoàn H.

Việc mua bán đất với ông T đã hoàn tất, nên giữa gia đình bà và ông T không tranh chấp gì, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

3. Các ông (bà) Mai Thị Ngh, Mai Thị Mỹ L, Mai Thị Mỹ Y, Mai Đoàn H thống nhất trình bày:

Các ông bà là con của ông Mai Văn Đ và bà Nguyễn Thị H. Năm 2003 cha mẹ ông bà bán đất cho ông T lúc đó các ông (bà) còn nhỏ, đang đi học nên không biết rõ. Tới khi bán đất cho ông Nguyễn Văn H (ca sĩ Lý H), gia đình đều

biết và đều ra ký tên, lúc đó có đo đạc lại và chừa ra phần đất đã bán cho nhà ông T. Nay các ông (bà) không có ý kiến gì đối với vụ án tranh chấp trên.

4. Ông Trần T và bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày lời khai như sau:

Trước đây, ông T và bà Th có bán một mảnh đất, tọa lại tại quận Bình T cho vợ chồng ông Đỗ Minh Ch và bà Trần Thị D, với diện tích bao nhiêu ông bà không nhớ rõ. Giữa ông bà và vợ chồng ông Ch, bà D đã làm giấy tờ mua bán đầy đủ và đất của ông bà đã được cấp chủ quyền. Trước đây miếng đất của ông bà là mua từ ông Tiêu Hữu Ph và bà Lương Thị Kiều O, việc mua bán giữa ông bà và ông Ph, bà O đã làm giấy tờ mua bán đầy đủ, ông Ph, bà O cũng được cấp chủ quyền.

Đối với tranh chấp của vụ án, ông bà không có ý kiến hay tranh chấp gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

5. Ông Tiêu Hữu Ph và bà Lương Thị Kiều O thống nhất trình bày lời khai như sau:

Ông bà có mua của ông Nguyễn Văn H phần đất diện tích 2.531m^2, hợp đồng mua bán công chứng đầy đủ. Sau đó, ông bà đã bán 521,2m^2 phần đất trên cho ông Trần T và bà Nguyễn Thị Th. Ông bà xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng phần đất trên đã hoàn tất, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ. Ông bà không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

6. Ông Nguyễn Văn H có ông Nguyễn Danh Th đại diện theo ủy quyền trình bày lời khai như sau:

Ngày 18/4/2008, ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 130802 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 06/3/2008 với diện tích 2.531,3m^2; mục đích sử dụng: đất trồng lúa, thời hạn sử dụng 20 năm đã được Ủy ban nhân dân quận Bình T đăng ký cập nhật ngày 15/5/2008. Trong quá trình sử dụng, ông sử dụng ổn định, đúng nguyên trạng mốc, ranh, số thửa và không hề có tranh chấp với bất kỳ ai khác.

Ngày 25/9/2008, ông Nguyễn Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Tiêu Hữu Ph và bà Lương Thị Kiều O toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 2.531,3m^2 và Ủy ban nhân dân quận Bình T đã cập nhật thay đổi sang tên ông Ph và bà O, nên ông H không còn liên quan và không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án tranh chấp trên. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

7. Bà Vũ Tuyết Như có lời khai trình bày:

Năm 2010, bà cùng với bà Vũ Tuyết M và ông Đỗ Minh Ch có nhận chuyển nhượng của ông Trần T và bà Nguyễn Thị Th thửa đất số 564, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, diện tích là 521,2m^2, đã làm giấy tờ đóng thuế đầy đủ và đồng đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BE543752, BE543753, BE543754 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 21/12/2011.

Sau đó bà và bà M có chuyển nhượng lại cho ông Ch phần sở hữu của mình, việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng công chứng số 15262/HĐ-CNQSDĐ ngày 12/6/2012 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Ch là người đứng tên toàn bộ diện tích đất mà trước đây cả ba người cùng mua. Sau đó ông Ch làm hợp đồng tặng cho bà D.

Đối với vụ án tranh chấp trên, bà không liên quan, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

8. Bà Vũ Tuyết M có lời khai trình bày:

Năm 2010, bà cùng với bà Vũ Tuyết Nh và ông Đỗ Minh Ch có nhận chuyển nhượng của ông Trần T và bà Nguyễn Thị Th thửa đất số 564, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình T, diện tích là 521,2m^2, đã làm giấy tờ đóng thuế đầy đủ và đồng đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE543752, BE543753, BE543754 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 21/12/2011.

Sau đó bà và bà Nh có chuyển nhượng lại cho ông Ch phần sở hữu của mình, việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng công chứng số 15262/HĐ-CNQSDĐ ngày 12/6/2012 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Ch là người đứng tên toàn bộ diện tích đất mà trước đây cả ba người cùng mua. Sau đó ông Ch làm hợp đồng tặng cho bà D.

Đối với vụ án tranh chấp trên, bà không liên quan, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1314/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 227, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 131, 134, 137, 401, 405, 410, 411, 688, 689, 691, 692 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Âu Dương T, bà Lại Thị H có trách nhiệm tháo dỡ một phần nhà xây dựng thêm trên phần diện tích đất ngang 1m dài 32m, tổng cộng 32m^2 vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/7/2017, để giao trả lại

cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D là ông Đỗ Minh Ch, bà Trần Thị G, Đỗ Trần Anh Kh.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Âu Dương T, bà Lại Thị H về việc công nhận Hợp đồng "Giấy nhượng đất" ngày 14/4/2003 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn Đ và ông Âu Dương T và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 466692 số vào sổ CH08006 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 18/9/2012 cho bà Trần Thị D.

Hợp đồng "Giấy nhượng đất" ngày 14/4/2003 ký giữa bà Nguyễn Thị H – ông Mai Văn Đ và ông Âu Dương T vô hiệu.

Về hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Ông Âu Dương T có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nêu trên khi cần thiết bằng một vụ án khác

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

Ngày 23 tháng 8 năm 2022 bị đơn ông Âu Dương T và bà Lại Thị H kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và trả hồ sơ về tòa án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Âu Dương T tranh luận cho rằng ông mua bán giấy tay của bà H, làm nhà từ năm 2003 đến nay, có ký giáp ranh đầy đủ nên đề nghị tòa án hủy toàn bộ giấy chứng nhận để điều tra làm lại từ đầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng. Các HĐCN liên quan đến thửa đất 254 đúng pháp luật. Bị đơn xây cất trên diện tích nguyên đơn là trái pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: bà H chuyển nhượng cho ông T diện tích 32m^2 tuy nhiên về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không Đ công chứng chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 514 được cấp cho hộ bà H nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của bà H, ông Đ mà không đủ các thành viên trong hộ gia đình. Về nội dung diện tích đất chuyển nhượng cho ông T chiều ngang 1m dài 32m không đảm bảo về điều kiện tách thửa do đó bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng giữa ông T và vợ chồng bà H không đảm bảo tính hiệu lực theo quy định tại Điều 411, 461 Bộ luật dân sự năm 2005 và tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H, ông Đ đảm bảo về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng, ông H đã được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định (thời điểm chuyển nhượng bà H không thông báo

cho ông H chừa phần diện tích 32m^2 bà H chuyển nhượng cho ông T). Việc chuyển nhượng, tách thửa và xác lập giao dịch của những người nhận chuyển nhượng lại cũng như bà D về hình thức, nội dung của Hợp đồng đúng quy định, thủ tục cấp GCN được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo đúng trình tự thủ tục. Như vậy, bà D là người nhận chuyển nhượng ngay tình và được cấp QSDĐ 521,2m^2 theo đúng quy định. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D buộc ông T, bà H tháo dỡ công trình xây dựng cơi nới và trả lại phần diện tích 32m^2 đất trong diện tích 521,2m^2 bà D được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo khoản 3 Điều 26; Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc đất của Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tổng diện tích 8.761m^2. Sau khi đã chuyển nhượng một phần diện tích trên cho công ty TNHH Nhựa Đại Đồng Tiến, bà H đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 264 QSDĐ/UB-BTĐÔNG do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 28/02/2002. Ngày 06/3/2008, hộ bà Nguyễn Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 130802 đối với thửa đất số 514 (thửa 254, 252 cũ), tờ bản đồ 26, diện tích 2.531,3m^2 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp.

Ngày 14/4/2003, bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Mai Văn Đ có làm Giấy nhượng đất (viết tay) với ông Âu Dương T để chuyển nhượng một phần thửa 254, tờ bản đồ số 2, ngang 1m dài 32m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 264 QSDĐ/UB-BTĐÔNG.

Ngày 18/4/2008, hộ bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 514, tờ bản đồ 26, diện tích 2.531,3m^2 tọa lạc tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình T.

ông H sau đó đã chuyển nhượng lại cho người khác và những người này đã phân lô tách thửa chuyển nhượng qua nhiều chủ sử dụng. Trong đó, có bà Trần Thị D nhận chuyển nhượng 521,2m^2 (bao gồm phần đất tranh chấp 32m^2) và bà Trần Thị D được Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 466692 số vào sổ CH08006 ngày 18/9/2012.

Xét các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H đảm bảo về hình thức và nội dung. ông H được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất diện tích 2.531,3m^2. Việc chuyển nhượng, tách thửa và xác lập giao dịch của những người nhận chuyển nhượng lại cũng như bà D về hình thức, nội

dung của Hợp đồng đúng quy định, diện tích các hợp đồng chuyển nhượng cũng trùng khớp với nhau, thủ tục cấp GCN được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo đúng trình tự thủ tục. Như vậy, bà D là người nhận chuyển nhượng ngay tình và được cấp QSDĐ 521,2m^2 đúng quy định.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/7/2017 và xác nhận của các đương sự về việc ông Âu Dương T, bà Lại Thị H đã cơi nới, xây dựng thêm trên diện tích đất tranh chấp ngang 1m dài 32m, tổng là 32m^2 trên phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải tháo dỡ một phần căn nhà được cơi nới xây dựng thêm trên diện tích đất tranh chấp 32m^2 là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ:

Phía bà H và những người con của ông Đ, bà H cho rằng khi bán phần đất của gia đình cho ông Nguyễn Văn H đã chừa ra 32m^2 (phần đã bán cho ông T). Tuy nhiên qua lời khai của các đương sự, hồ sơ tài liệu chuyển nhượng của phía bà H qua ông H thì bà H đã chuyển nhượng hết diện tích mà bà được cấp là 2.531,3m^2 cho ông H nên bà H không còn diện tích để chuyển nhượng cho ông T.

Như vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà D buộc ông T, bà H tháo dỡ công trình xây dựng cơi nới và trả lại phần diện tích 32m^2 đất trong diện tích 521,2m^2 bà D được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng sang nhượng 32m^2 đất ký ngày 14/4/2003 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn Đ và ông Âu Dương T và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 466692 số vào sổ CH08006 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 18/9/2012 cho bà Trần Thị D có phần 32m^2 đang tranh chấp:

Về mặt hình thức, căn cứ vào Điều 461 Bộ luật Dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không Đ công chứng chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 514 được cấp cho hộ bà H nhưng Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của bà H, ông Đ mà không đủ các thành viên trong hộ gia đình. Về nội dung: diện tích đất chuyển nhượng cho ông T chiều ngang 1m dài 32m không đảm bảo về điều kiện tách thửa. Do đó bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng giữa ông T và vợ chồng bà H không đảm bảo tính hiệu lực theo quy định tại Điều 411, 461 Bộ luật dân sự năm 2005 và tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu trên: trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa. Mặc dù đã được Tòa án giải thích về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có yêu cầu đối với hậu quả pháp lý của Hợp đồng ngày 14/4/2003 giữa ông Âu Dương T và bà Nguyễn Thị

H, ông Mai Văn Đ đã bị tuyên vô hiệu thì ông T có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Bởi các căn cứ như trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Âu Dương T và bà Lại Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: ông Âu Dương T và bà Lại Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Âu Dương T và bà Lại Thị H

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 34, Điều 227, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 131, 134, 137, 401, 405, 410, 411, 688, 689, 691, 692 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc ông Âu Dương T, bà Lại Thị H có trách nhiệm tháo dỡ một phần nhà xây dựng thêm trên phần diện tích đất ngang 1m dài 32m, tổng cộng 32m^2 vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/7/2017, để giao trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị D là ông Đỗ Minh Ch, bà Trần Thị G, Đỗ Trần Anh Kh.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Âu Dương T, bà Lại Thị H về việc công nhận Hợp đồng "Giấy nhượng đất" ngày 14/4/2003 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn Đ và ông Âu Dương T và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 466692 số vào sổ CH08006 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 18/9/2012 cho bà Trần Thị D.

Hợp đồng "Giấy nhượng đất" ngày 14/4/2003 ký giữa bà Nguyễn Thị H - ông Mai Văn Đ và ông Âu Dương T vô hiệu.

Về hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Ông Âu Dương T có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nêu trên khi cần thiết bằng một vụ án khác.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Âu Dương T và bà Lại Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí, được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002895 ngày 08/9/2022 và 0002951 ngày 09/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Thanh Duyên