

Bản án số: 282/2023/DS-PT

Ngày: 13/3/2023

V/v: “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán:

1/ Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - 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:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2022/DSPT ngày
14 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa
án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 437/2023/QĐ-PT ngày
06/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2012/2023/QĐ-PT ngày
17/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh X** - Sinh năm 1969.

Địa chỉ: F4/31 ấp A, xã B, huyện C, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Trần Hữu L - Sinh năm 1992.

Địa chỉ: 35 đường D, phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh
(Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2022) (Có mặt).

Luật sư Lê Huy H Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (Vắng
mặt, có gửi “Bản luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn”).

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn T** - Sinh năm 1960.

Địa chỉ: A8/1A ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Phạm Văn N - Sinh năm 1964.

Địa chỉ: A9/14, tổ 9, đường D1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 155/64 D2, phường B2, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2022) (Có mặt).

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

3.1. Ông Phan Văn X1 - Sinh năm 1978.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đoan Th - Sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: 103/13 D3, phường B3, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông X1 có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Quốc O - Sinh năm 1986.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hoài T1 - Sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: A9/5B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (bà T1 có mặt).

3.5. Ông Lê Đức T2 - Sinh năm: 1992.

Địa chỉ: A9/16B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.6. Ông Lê Chí L1 - Sinh năm: 1985.

3.7. Bà Phan Thị Thu Th1 - Sinh năm: 1987.

Cùng địa chỉ: A9/15B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (ông L1 có mặt).

3.8. Ông Trần Văn S - Sinh năm 1977.

Địa chỉ: A9/26A ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.9. Bà Trần Thị Ngọc H1 - Sinh năm 1982.

3.10. Ông Lê Thanh Tr - Sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: A9/26B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.11. Ông Trương Văn H2 - Sinh năm 1977.

3.12. Bà Trần Hoa Th2 - Sinh năm 1984.

Địa chỉ: A9/16B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.13. Bà Đinh Thị Ân H3 - Sinh năm 1953

3.14. Ông Văn V - Sinh năm 1982.

3.15. Ông Văn H4 - Sinh năm 1993.

Địa chỉ: A9/27B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2015, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X có ông Trần Hữu L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh X được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp quyền sử dụng đất diện tích 1.985m² thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1721/QSĐĐ ngày 11/10/1997. Năm 2000, bà X đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H5 1.679m² diện tích đất này; phần đất còn lại có diện tích 306m² bà X sử dụng không chuyển nhượng hay tặng cho ai.

Năm 2018 bà X phát hiện diện tích đất 306m² này (thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) đã bị ông Phạm Văn T là bị đơn phân lô bán cho nhiều người và hiện các ông Phan Văn X1, Nguyễn Quốc O, Lê Đức T2, Lê Chí L1 và Trần Văn K đang chiếm dụng, xây dựng nhà trái phép để ở. Bà X có yêu cầu ông Phạm Văn T và các hộ dân đang chiếm dụng đất trái phép phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, trả lại đất lấn chiếm cho bà nhưng tất cả không đồng ý; bà X có đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban xã tổ chức hòa giải, nhưng không thành.

Nay ông Trần Hữu L đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh X yêu cầu ông Phạm Văn T, ông Phan Văn X1, ông Nguyễn Quốc O, ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1 và ông Trần Văn K trả lại cho bà X phần đất đã lấn chiếm có diện tích 306m² thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1721/QSĐĐ mà bà Nguyễn Thị Thanh X được cấp ngày 11/10/1997.

Bị đơn ông Phạm Văn T do ông Phạm Văn N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 306m² thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X tranh chấp, là của ông bà ngoại ông T là ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thị L2. Sau khi ông U và bà L2 chết, năm 1979 các con của bà L2, ông U mới thỏa thuận phân chia phần đất đang tranh chấp cho mẹ của ông T là bà Nguyễn Thị T3; bà T3 đã trực tiếp canh tác sử dụng đến năm 1987 thì bà T3 chết - để lại cho anh em ông T sử dụng. Sau đó ông T làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng với phần đất bà T3 để lại và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, ông T không nhớ cụ thể diện tích, số thửa và thời gian đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất.

Đến khoảng năm 2000 thì anh em ông T đã thỏa thuận phân chia phần đất do bà T3 để lại. Theo thỏa thuận thì ông T được hưởng một phần, nhưng ông T không nhớ diện tích và thửa đất ông được hưởng, chỉ biết phần đất ông T được hưởng là có phần đất diện tích 306m² mà bà X hiện đang tranh chấp. Vào năm 2002 ông T đã xây dựng nhà trên diện tích đất thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và từ khoảng năm 2013 đến năm 2016, do gia đình khó khăn nên ông T đã phân chia nhỏ diện tích đất nêu trên thành nhiều nền để bán cho người khác. Diện tích mỗi lần bán và bán cho ai với giá bao nhiêu thì ông T không nhớ; nhưng ông T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho những người mua sử dụng và đến nay ông T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho những người này. Các giấy tờ bán đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đã thất lạc, ông T không còn lưu giữ. Nguyên đơn bà X mặc dù được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp, nhưng thực tế bà X không sử dụng đất, mà do gia đình ông T đã trực tiếp canh tác sử dụng ổn định từ năm 1979 đến năm 2016. Do đó bị đơn ông Phạm Văn T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày:

Ngày 19/6/2016 ông S có mua của bà Nguyễn Thị Ngọc D nhà đất diện tích ngang 3,9m x dài 14,3m thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 850.000.000 đồng. Ông S đã giao đủ tiền cho bà D, bà D đã giao nhà đất cho ông S sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Việc mua nhà đất của bà D các bên có lập giấy tay, không có công chứng chứng thực. Nhà đất này có nguồn gốc là của ông Phạm Văn T bán cho ông Châu Văn P ngày 31/12/2012; ngày 20/02/2013 ông Châu Văn P bán lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc D; ngày 19/6/2016 bà Nguyễn Thị Ngọc D bán lại cho ông. Tại thời điểm mua nhà đất của bà D, ông không biết vị trí phần nhà đất ông mua thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí L1 trình bày:

Ngày 05/4/2013 ông L1 có mua của ông Nguyễn Thanh N1 và bà Nguyễn Thị C nhà đất diện tích ngang 4m x dài 14m thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB) tại địa chỉ A9/5B ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 330.000.000 đồng. Ông L1 đã giao đủ tiền cho bà C ông N1 và đã được giao nhà đất sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Việc ông L1 mua nhà đất của bà C ông N1, các bên có lập giấy tay, không có công chứng chứng thực. Hiện nay nhà đất này ông L1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng cùng gia đình.

Nhà đất trên có nguồn gốc của ông Phạm Văn T bán cho ông Nguyễn Thanh N1 và bà Nguyễn Thị C ngày 31/12/2012; ngày 05/4/2013 ông Nguyễn Thanh N1 và bà Nguyễn Thị C bán lại cho ông L1. Tại thời điểm mua nhà đất của bà C, ông N1, ông không biết vị trí phần nhà đất ông mua thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc O trình bày:

Ngày 31/8/2016 ông O có mua của ông Hứa Viết H nhà đất diện tích ngang 3,3m x dài 12,5m, thuộc thửa 222 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại địa chỉ A9/5B

ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 310.000.000 đồng. Ông O đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao nhà đất cho ông O sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Việc mua nhà đất này của ông H, các bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực và sau khi nhận nhà đất, ông đã tiến hành xây dựng sửa chữa lại mới với số tiền là 215.000.000 đồng; hiện nhà đất ông O đang trực tiếp quản lý sử dụng cùng gia đình. Ông O không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn X1 và bà Nguyễn Thị Doan Th trình bày:

Vào năm 2013 ông X1 bà Th có mua của vợ chồng ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị G nhà đất diện tích 132.6m² (ngang 6,8m x dài 19,5m) thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại địa chỉ A8/1 ấp A1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 725.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ông bà đã giao đủ tiền cho ông T, bà G và đã được giao nhà đất để sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Việc mua nhà đất các bên có lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm mua nhà đất của ông T, bà G, ông X1, bà Th không biết vị trí phần nhà đất mua thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 18 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông X1 bà Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Thu S1, bà Phạm Thị Sang Th3, bà Lê Thị N2, bà Lê Phạm Thu V1 và ông Lê Phạm Trọng T4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng, nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X và cũng không đến Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 100; Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh X đối với ông Phạm Văn T về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Phạm Văn T, ông Phan Văn X1, ông Nguyễn Quốc O, ông Lê Chí L1, ông Trần Văn S, ông Nguyễn Đức T5 trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh X phần đất có tổng diện tích: 302,9m² thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB) tương ứng thửa số 68, tờ bản đồ số 163 (Theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 11/9/2019 (Số hợp đồng: 127849/TTĐĐBĐ- VPTT) theo Giấy chứng quyền sử

dụng đất số 1721/QSDĐ ngày 11/10/1997 của UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh X.

Buộc ông Phan Văn X1 và bà Nguyễn Thị Đoàn Th tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình kiến trúc có trên đất diện tích 126,4m² tương ứng vị trí số (5), (6), (7), (8), (9) có kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn, hiên; Ông Trần Văn S tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 55,5m² tương ứng vị trí số (1), (2) kết cấu nhà: hiên, 1 lầu, tường gạch, mái tôn; Buộc ông Nguyễn Quốc O tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 33,4m² tương ứng vị trí số (110,) kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn, lửng; Buộc ông Lê Chí L1 tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 50,4m² tương ứng vị trí số (3), (4) kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn; Buộc ông Nguyễn Đức T5 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 34m² tương ứng vị trí số (10) kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn, lửng cho bà Nguyễn Thị Thanh X thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB) tương ứng thửa số 68, tờ bản đồ số 163 (Theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 11/9/2019 (Số hợp đồng: 127849/TTĐĐBĐ- VPTT) theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số 1721/QSDĐ ngày 11/10/1997 của UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh X.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh X về việc buộc ông Phạm Văn T trả lại phần đất có diện tích: 3,4m² thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB) tương ứng thửa số 68, tờ bản đồ số 163 (Theo tài liệu BĐĐC), bộ địa chính xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên trong vụ án theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm:

Ngày 15/9/2022 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi ngày 12/9/2022 của bị đơn ông Phạm Văn T, kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C. nêu phần đất khoảng 300m² tranh chấp là do ông T canh tác từ năm 1979 sau đó đã cất nhà để ở và từ năm 2013 đến 2016 đã bán lại cho các người khác. Ông T không nhận được giấy triệu tập xét xử của Tòa án; cấp sơ thẩm không xem xét tính pháp lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X do bà X không gặp ông T để xác định ranh giới đất của hai bên.

Cùng ngày 14/9/2022 Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của: ông Phan Văn X1, ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Tất cả kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đều cho rằng

không nhận được giấy triệu tập xét xử của Tòa án và yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; không đồng ý nội dung như án sơ thẩm tuyên xử.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn T xác định không rút kháng cáo; ông T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do phần đất khoảng hơn 302m² đang tranh chấp là do ông T được chia và ông đã nhập chung vào thửa 202 canh tác trực tiếp từ năm 1979, đến năm 2002 ông T cất nhà để ở và từ năm 2013 đến 2016 ông T đã chuyển nhượng hết cho các người khác và không có ai tranh chấp. Quá trình sử dụng ông T có đóng thuế đầy đủ (còn giữ được biên lai nộp thuế năm 2018 và 2022). Cấp sơ thẩm không xem xét quá trình sử dụng đất, tính pháp lý của “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 1721QSDD do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 11/10/1997 cho bà Nguyễn Thị Thanh X vì khi cấp bà X không hề gặp ông T để xác định ranh giới đất của hai bên; bà X tranh chấp nhưng không xuất trình được bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X do ông Trần Hữu L đại diện theo ủy quyền xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có kháng cáo. Ông L và luật sư bảo vệ quyền lợi của bà X không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bởi việc bà X thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm ảnh hưởng hay mất đi các quyền lợi hợp pháp của bà X đối với quyền sử dụng đất hợp pháp được nhà nước công nhận cấp. Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn X1 xác định không rút kháng cáo; ông X1 đồng ý yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của ông T bị đơn để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp và công nhận phần đất diện tích 126,4m² thuộc một phần thửa 68 tờ bản đồ 163 (BĐĐC) bộ địa chính xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019 tương ứng vị trí số 5, 6, 7, 8, 9 mà ông X1 đã nhận chuyển nhượng và sinh sống, sử dụng từ năm 2007 để đảm bảo quyền lợi gia đình ông X1.

Các ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S tất cả không đồng ý nội dung như án sơ thẩm tuyên xử và đồng ý yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của ông T bị đơn trình bày. Tất cả các ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S, đều yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2000 của bà X cho ông Nguyễn Văn H5, vì theo “Hợp đồng chuyển nhượng” thể hiện bà X đã chuyển nhượng trọn “thửa 202” chứ không phải một

phần và việc tẩy sửa về diện tích đất chuyển nhượng. Ngoài ra các ông Phan Văn X1, ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S tất cả cho rằng các ông đã thanh toán đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng từ khi nhận chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm buộc các ông và gia đình tháo dỡ nhà trả đất cho nguyên đơn mà không giải quyết gì quyền lợi của các ông trong việc chuyển nhượng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến (Có bài phát biểu đính kèm):

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục tố tụng chung.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Phạm Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Đức T2, ông Lê Chí L1, ông Nguyễn Quốc O và ông Trần Văn S đã nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét về yêu cầu kháng cáo.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Tại Văn bản số 3752/UBND ngày 09/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án “V/v xác minh hiện trạng đất tranh chấp” (BL181-183) có nội dung: “Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số

127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019 thì phần đất diện tích 306m² thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 68 tờ bản đồ 163 (BĐĐC), có công trình nhà ở của ông Phạm Văn T địa chỉ A8/1 ấp 1, xã B theo thông báo tạm cấp số nhà số 687/TB-UB-TNMT cấp ngày 23/02/2005, thời điểm xây dựng nhà năm 2001 (theo thông báo tạm cấp số nhà số 687/TB-UB-TNMT cấp ngày 23/02/2005 thì vị trí công trình nhà ở của ông T thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB) tuy nhiên, thực tế công trình nhà ở của ông T thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB).

Qua kiểm tra thực tế thì hiện trạng trên phần đất nêu trên hiện nay có 05 công trình xây dựng gồm có như sau:

1. Công trình của ông Phan Văn X1 tương ứng vị trí số 5, 6, 7, 8, 9 trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019: diện tích nhà, đất 126,4m². Hiện trạng: sân, tường tôn, hiên. Trước đây, nhà đất nêu trên là nhà đất của ông Phạm Văn T xây dựng không phép năm 2001, đến năm 2007 ông T chuyển nhượng 1 phần nhà đất cho ông X1 bằng giấy tay không có xác nhận của cơ quan chức năng ...

2. Công trình ông Trần Văn S tương ứng vị trí số 1, 2 trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019: diện tích nhà, đất 55,5m². Hiện trạng: hiên, 1 lầu, mái tôn. Trước đây, nhà đất nêu trên là phần mái tôn bên hông nhà của ông Phạm Văn T, năm 2012 ông T chuyển nhượng cho ông Châu Văn P bằng giấy tay, ông P sửa chữa, xây dựng như hiện nay; năm 2013 ông P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc D bằng giấy tay, năm 2016 bà D chuyển nhượng ông Trần Văn S bằng giấy tay - Tất cả việc chuyển nhượng đều không có xác nhận của cơ quan chức năng.

3. Công trình của ông Nguyễn Quốc O tương ứng vị trí số (11) trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019: diện tích nhà, đất 33,4m². Hiện trạng: tường tole, lửng. Trước đây, nhà đất nêu trên là của ông Phạm Văn T xây dựng không phép năm 2001. Năm 2003 ông T chuyển nhượng cho ông Hứa Việt H bằng giấy tay, ông H sửa chữa nới rộng diện tích như hiện nay; năm 2016 ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc O bằng giấy tay - Tất cả việc chuyển nhượng đều không có xác nhận của cơ quan chức năng ...

4. Công trình của ông Lê Đức T2 tương ứng vị trí số 10 trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019: Diện tích nhà, đất là 34m². Hiện trạng: tường tole, lửng. Trước đây thuộc nhà đất của ông Phạm Văn T xây dựng không phép năm 2001, năm 2013 ông T chuyển nhượng cho ông Lê Đức T2 bằng giấy tay không có xác nhận của cơ quan chức năng ...

5. Công trình của ông Lê Chí L1 tương ứng vị trí số 3, 4 trên Bản đồ hiện trạng vị trí số 127849/TTĐĐBĐ- VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/9/2019: Diện tích nhà, đất 50,4m². Hiện trạng tường tole. Trước đây thuộc nhà đất của ông Phạm Văn T xây dựng không phép năm 2001, năm 2013 ông T chuyển nhượng cho ông Lê Chí L1 bằng giấy tay không có xác nhận của cơ quan chức năng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L1 sửa chữa lại có nới rộng diện tích như hiện nay ...”.

[2.2] Tại Công văn 4735/CNBC-ĐKCGCN ngày 25/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện C (BL357) cung cấp thông tin pháp lý quyền sử dụng đất cho Tòa án, nội dung xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1721/QSDD ngày 11/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh X là căn cứ theo quyết định số 67/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C gồm các thửa 202 (diện tích 1985m², loại đất L); thửa 207 (diện tích 1010m², loại đất L), tờ bản đồ số 18 (TL02/CT-UB); đã biến động ngày 11/9/2000 được cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận nội dung “đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1 phần thửa 202 (diện tích 1.679m²) theo hợp đồng chuyển nhượng số 65/CN ngày 10/8/2000 đã được Ủy ban nhân dân huyện C phê duyệt.

Như vậy, xét cấp sơ thẩm xác định diện tích 302,9m² nhà đất tranh chấp là thuộc thửa đất 202, tờ bản đồ 18 và do bà Nguyễn Thị Thanh X nguyên đơn đứng tên tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 1721/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/1997 cho bà Nguyễn Thị Thanh X. Nhưng toàn bộ hiện trạng, diện tích đất này hiện do các ông Phạm Văn T, ông Phan Văn X1, ông Trần Văn S, ông Nguyễn Quốc O, ông Lê Đức T2 và ông Lê Chí L1 đang quản lý sử dụng từ việc bị đơn ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng bằng giấy tay (trong đó ông Trần Văn S và ông Nguyễn Quốc O là không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bị đơn ông Phạm Văn T). Cấp sơ thẩm tuyên xử buộc các ông bà Phan Văn X1, Trần Văn S, Nguyễn Quốc O, Lê Đức T2 và Lê Chí L1 là những người đang quản lý sử dụng phải tháo dỡ nhà, di dời tài sản để giao trả lại các diện tích đất cho phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nhà đất giữa các đương sự vì cho rằng các đương sự không có yêu cầu. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm tất cả: ông X1, ông T2, ông L1, ông O và ông S đều có yêu cầu được xem xét giải quyết quyền lợi của mình trong các giao dịch chuyển nhượng nhà đất mà các ông đã thực hiện xong với bên chuyển nhượng. Do đó, xét dù đây là yêu cầu mới được đặt ra, nhưng là có căn cứ chấp nhận nhằm giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ các bên theo quy định pháp luật. Tuy nhiên cấp phúc thẩm không thể khắc phục do chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Từ những nhận định phân tích trên, xét cần thiết hủy toàn bộ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại tranh chấp theo thủ tục chung. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn, của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành

phổ Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp như phân tích trên nên có căn cứ chấp nhận.

Do hủy bản án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm các ông Phạm Văn T, Phan Văn X1, Trần Văn S, Nguyễn Quốc O, Lê Đức T2 và Lê Chí L1 không phải chịu, được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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 kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Phan Văn X1, ông Trần Văn S, ông Nguyễn Quốc O, ông Lê Đức T2 và ông Lê Chí L1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 348/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Phan Văn X1, ông Trần Văn S, ông Nguyễn Quốc O, ông Lê Đức T2 và ông Lê Chí L1 không phải chịu, được hoàn lại mỗi người 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số: AA/2021/0041667 ngày 15/9/2022 của ông X1; số: AA/2021/0041662 ngày 14/9/2022 của ông O; số: AA/2021/0041661 ngày 14/9/2022 của ông T2; số: AA/2021/0041663 ngày 14/9/2022 của ông L1 và số: AA/2021/0041660 ngày 14/9/2022 của ông S - Tất cả của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

Nguyễn Bá Thịnh

