

Bản án số: 444/2020/DS-PT

Ngày: 02/6/2020

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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 582/DSPT ngày 05/12/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 277/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 582/QĐXXPT-DS ngày
11/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm 1949 (chết ngày
22/12/2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Ông Tạ Mạnh J, sinh năm 1949;

- Ông Tạ Vương L, sinh năm 1980;

- Ông Tạ Minh V, sinh năm 1988;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông J, ông M: Ông Tạ Vương
L, sinh năm 1980 (Giấy ủy quyền ngày 11/01/2018) (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 62 NTH, phường OL, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Hoàng Diệp T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 31 TX, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái B, sinh năm
1989.

Địa chỉ: Tầng 11 số 198 MK, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy uỷ quyền ngày 25/8/2017) (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đặng Lê Nguyên V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 31 TX, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2/ Bà Trà Thị O, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp Gò Nổi, xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3/ Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1972 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K (Giấy uỷ quyền số 12347/UQ-UBND ngày 07/9/2017).

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn TH, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

7/ Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 203 Chung cư 3B UVK, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2016, bà Huỳnh Thị Thanh H trình bày:

Năm 2005 mẹ của bà Huỳnh Thị Thanh H là bà Trần Thị N có cho bà H một thửa đất tại xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 267, tờ bản đồ số 68, diện tích 2.460m² được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00322/01 ngày 03/6/2005. Bà Hồng đã tiến hành thủ tục thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000943/01 ngày 26/12/2005.

Đến khoảng tháng 5/2015, khi bà H tiến hành xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang giấy mới thì phát hiện phần đất của mình bị bà Trà Thị O có đất liền kề đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy qua phần đất của bà H khoảng 300m². Bà Trà Thị O cũng đã bán phần đất này cho bà Lê Hoàng Diệp T, hiện nay bà T được Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cập nhật biến động ngày 09/12/2009.

Bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu bà Lê Hoàng Diệp T phải trả cho bà phần diện tích đất khoảng 300m².

Tại biên bản làm việc ngày 30/8/2016, bà Huỳnh Thị Thanh H xác định chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Lê Hoàng Diệp T, cụ thể: Yêu cầu xác định phần đất khoảng 300m² thuộc quyền sở hữu của ai, bà không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà Trà Thị O.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Tạ Vương L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền cho ông Tạ Mạnh J và Tạ Vương M xác định yêu cầu khởi kiện về diện tích đất cụ thể: Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2016 nguyên đơn yêu cầu bà T trả phần đất có diện tích khoảng 300m², khi đo đạc thực tế là 256,8m² nên chỉ yêu cầu trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 256,8m².

Về số tiền tạm ứng chi phí định giá mà bà H đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) ông L không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Hoàng Diệp T có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái B trình bày:

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì việc mua bán giữa bà Lê Hoàng Diệp T và bà Trà Thị O thông qua việc bà O ủy quyền cho bà Hoàng Thị L. Bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà Thúy theo hợp đồng tại Phòng công chứng số 5 và bà T cũng được Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00060/01 ngày 16/10/2008 là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trà Thị O trình bày:

Việc tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Thanh H và bà Lê Hoàng Diệp T không có liên quan gì đến bà vì phần đất này bà đã bán cho bà Hoàng Thị L từ lâu, bà L bán lại cho ai thì bà không biết.

Bà đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện K có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Việt D trình bày:

Việc tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Thanh H và bà Lê Hoàng Diệp T thì ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L trình bày:

Ngày 22/9/2009, bà nhận ủy quyền của bà Trà Thị O để chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 68, đất tọa lạc tại xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00060/01 ngày 16/10/2008 do Ủy ban nhân dân huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trà Thị O, hợp đồng ủy quyền được lập tại Phòng công chứng số 5.

Ngày 23/9/2009, bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích có diện tích 526,2m² cho bà Lê Hoàng Diệp T, tiền chuyển nhượng bà cũng đã nhận đủ và giao cho bà Trà Thị O. Việc tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Thanh H và bà Lê Hoàng Diệp T bà không còn liên quan gì và cũng không có ý kiến gì. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Thái B vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Lê Nguyên V vắng mặt tại phiên tòa, nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trà Thị O, bà Hoàng Thị L và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K ông Nguyễn Việt D có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bản án sơ thẩm số 277/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 255, điểm a khoản 1 Điều 676, Điều 733 và Điều 734 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 98, Điều 99, Điều 105 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Thanh H.

Buộc bị đơn bà Lê Hoàng Diệp T trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Tạ Mạnh J, ông Tạ Vương L và ông Tạ Vương M (do nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H chết ngày 22/12/2017) phần đất diện tích 256,8m² nhằm một phần thửa 203 (thửa phân chiết 203-1), tờ bản đồ 68 đất tọa lạc tại xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc khu 2 Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng An Bình lập ngày 08/5/2017.

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Hoàng Diệp T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Hoàn lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Tạ Mạnh J, ông Tạ Vương L và ông Tạ Vương M (do nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh H chết ngày 22/12/2017) số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002934 ngày 04/4/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi;

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 và 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.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Ngày 04/10/2019, bị đơn là bà Lê Hoàng Diệp T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 277/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Lý do kháng cáo: Toà sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng; bản án sơ thẩm áp dụng trái pháp luật, vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Việc giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm có những vi phạm sau:

Hợp đồng giao kết giữa bị đơn với bà Trần Thị O bị vô hiệu một phần nhưng sơ thẩm không thực hiện việc hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Không đưa Văn phòng Công chứng số 5 tham gia tố tụng trong vụ án. Sơ thẩm thụ lý vụ án này nhưng không thực hiện việc chuyển đề nhập vụ án với vụ án ly hôn của bị đơn để giải quyết việc chia tài sản chung. Không giải quyết hủy quyết định cá biệt là một phần giấy chứng nhận mà chỉ kiến nghị thu hồi điều chỉnh. Không tiến hành định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp để giải quyết. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng tại thời điểm thụ lý. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp

sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Diện tích đất có tranh chấp 256,8m² nhằm một phần thửa 203 (thửa phân chiết 203-1), tờ bản đồ 68 đất tọa lạc tại xã ANT, huyện CH đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn (số H00322/01 ngày 03/6/2005), sau đó lại tiếp tục cấp giấy chứng nhận cho bà Trà Thị O (số H00060/01 ngày 16/10/2008), bà Trà Thị O chuyển nhượng cho bị đơn và ngày 09-12-2009 bị đơn cũng đã được cập nhật chủ sử dụng trên giấy chứng nhận.

[3] Căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập được, căn cứ Văn bản 612/UBND-TNMT ngày 25-01-2016 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có nội dung “Xét phần đất có diện tích khoảng 300m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, bà Trần Thị N được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00322/01 ngày 03/6/2005. Đến năm 2008, bà Trà Thị O lập thủ tục hợp pháp hóa quyền sử dụng đất diện tích 526,5m² (trong đó có phần diện tích khoảng 300m² đã cấp giấy cho bà N và bà N đã chuyển quyền cho bà Hồng) và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00060/01 ngày 16-10-2008 do bà Trà Thị O đứng tên là sai quy định pháp luật”.

Như vậy có cơ sở xác định diện tích đất có tranh chấp theo đo vẽ thực tế 256,8m² là của bà Trần Thị N đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2005, cùng diện tích này nhưng Ủy ban nhân dân huyện K lại cấp giấy chứng nhận cho bà Trà Thị O vào năm 2008 là cấp sai.

[4] Năm 2009, bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Trà Thị O diện tích 526,5m² trong đó có phần diện tích 256,8m² nêu trên, hai bên đã thực hiện xong toàn bộ hợp đồng. Giao dịch của bị đơn Lê Hoàng Diệp T xác lập trong trường hợp này được xác định là ngay tình.

[5] Thời điểm bị đơn xác lập và thực hiện hợp đồng là năm 2009, sơ thẩm áp dụng pháp luật để giải quyết trong trường hợp này là Bộ luật dân sự năm 2005 là chính xác. Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu”*. Nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đòi bị đơn là người chiếm hữu ngay tình đối với bất động sản, là đúng với quyền của chủ sở hữu được quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn cho rằng bị đơn là người thứ ba ngay tình thuộc trường hợp được loại trừ, giao dịch không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng.

[6] Giai đoạn sơ thẩm, bị đơn và các đương sự tại vụ án không có ai yêu cầu giải quyết đối với quan hệ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Trà Thị O. Bị đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, mọi quyền lợi của bị đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và cả vấn đề về bồi thường thiệt hại sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu, theo quy định chung của pháp luật, như án sơ thẩm giải quyết là có cơ sở chấp nhận.

[7] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trà Thị O đối với phần diện tích tranh chấp nêu trên là sai quy định pháp luật, như sơ thẩm nhận định và phần đất này được xác định là của nguyên đơn và phải trả cho nguyên đơn, nhưng sơ thẩm không giải quyết tuyên hủy bỏ Giấy chứng nhận đối với phần diện tích cấp sai mà chỉ nhận định kiến nghị thu hồi là chưa đảm bảo. Trường hợp này khi án có hiệu lực thi hành thì cùng lúc tồn tại hai giấy chứng nhận đều đang có hiệu lực (chưa bị thu hồi, hủy bỏ). Việc sơ thẩm nhận định lý do nguyên đơn không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận nên không xét là chưa chính xác. Bởi lẽ, pháp luật quy định trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt có vi phạm mà không buộc điều kiện là phải có yêu cầu của đương sự. Đây là sai sót của sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát là chính xác. Tuy nhiên vấn đề này có thể khắc phục được nên phúc thẩm sửa án phần này để đảm bảo thi hành án.

[8] Bị đơn kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng của bị đơn, thời điểm sơ thẩm giải quyết thì đang có tranh chấp chia tài sản trong vụ án ly hôn của bị đơn (thụ lý ngày 26-10-2015). Việc sơ thẩm thụ lý (năm 2016) và giải quyết vụ án mà không tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết của vụ án ly hôn là không đúng.

Xét quy định pháp luật về căn cứ để tạm đình chỉ vụ án thì đương sự phải yêu cầu Tòa án đang giải quyết vụ án ly hôn của bị đơn phải tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết của vụ án này mới đúng, bởi lẽ khi có kết quả giải quyết của vụ án này thì mới xác định được về tài sản chung vợ chồng làm căn cứ chia tài sản khi ly hôn. Vấn đề này sơ thẩm cũng đã có thiếu sót, như ý kiến của Viện kiểm sát là chính xác. Tuy nhiên, theo bản án hôn nhân gia đình của bị đơn đã được giải quyết thể hiện tài sản tại vụ án này đương sự rút yêu cầu và bản án đã quyết định đình chỉ giải quyết. Như vậy việc sơ thẩm giải quyết vụ án này cũng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[9] Về những vấn đề khác tại đơn kháng cáo: Nguyên đơn ghi tại Đơn khởi kiện diện tích 300m², quá trình thu thập chứng cứ đo vẽ thực tế, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu xác định diện tích tranh chấp là 256,8m². Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và Tòa án chấp nhận giải quyết là không vi phạm tố tụng. Đương sự Đặng Lê Nguyên V đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, việc xét xử vắng mặt đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng phúc thẩm xét thấy: Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định Tòa án chỉ thụ lý giải quyết và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự. Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền về tài sản hợp pháp của nguyên đơn, Tòa án thụ lý và giải quyết trong phạm vi yêu cầu này. Không có đương sự nào có yêu cầu giải quyết tranh chấp về mối quan hệ hợp đồng dân sự và bồi

thường thiệt hại nên bản án sơ thẩm không giải quyết về các quan hệ này, vì vậy trường hợp này không quy định buộc Tòa án phải hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không. Quyền lợi của bà Thảo, là người xác lập giao dịch ngay tình, bao gồm cả việc yêu cầu hoàn trả và bồi thường thiệt hại sẽ được giải quyết khi bà Thảo có yêu cầu. Trong trường hợp cụ thể này, Tòa án chỉ có quyền giải quyết khi có yêu cầu của đương sự theo nguyên tắc về bảo vệ quyền dân sự mà pháp luật quy định.

Chính từ phạm vi về nội dung giải quyết tại vụ án như nêu trên nên không đưa Văn phòng Công chứng số 5 tham gia tố tụng, vì họ không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án; cũng không cần phải định giá quyền sử dụng đất tranh chấp vì vụ án không giải quyết nội dung bồi thường thiệt hại và vì đây là vụ án tính giá trị án phí không có giá ngạch.

Từ những cơ sở tài liệu chứng cứ của vụ án và quy định pháp luật như đã nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, quyền dân sự hợp pháp của bị đơn vẫn được đảm bảo bảo vệ khi có yêu cầu. Vì vậy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào Điều 138, Điều 255, Điều 258, điểm a khoản 1 Điều 676, Điều 733 và Điều 734 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 98, Điều 99, Điều 105 và Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa Bản án sơ thẩm số 277/2019/DS-ST ngày 27/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Lê Hoàng Diệp T trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (bà Huỳnh Thị Thanh H, chết ngày 22/12/2017) là ông Tạ Mạnh J, ông Tạ Vương L và ông Tạ Vương M phần đất diện tích 256,8m² nhằm một phần thửa 203 (thửa phân chiết 203-1), tờ bản đồ 68, đất tọa lạc tại xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc khu 2 Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng An Bình lập ngày 08/5/2017.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00060/01 ngày 16/10/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trà Thị Hai, đã cấp nhật ngày 09-12-2009 thay đổi chủ sử dụng là Lê Hoàng Diệp T; Cụ thể tại phần đất diện tích 256,8m² nhằm một phần thửa 203 (thửa phân chiết 203-1), tờ bản đồ 68, đất tọa lạc tại xã ANT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc khu 2 Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Thiết kế Đo đạc Tư vấn Xây dựng An Bình lập ngày 08/5/2017.

Ủy ban nhân dân huyện K căn cứ bản án này để thu hồi và điều chỉnh diện tích Giấy chứng nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Hoàng Diệp Thảo phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng).

- Hoàn lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Tạ Mạnh J, ông Tạ Vương L và ông Tạ Vương M số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002934 ngày 04/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Án phí phúc thẩm: Bà Lê Hoàng Diệp T không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng là 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2019/0022866 ngày 21-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi).

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 và 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi, TPHCM;
- TAND huyện Củ Chi, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

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

Phạm Hồng Giảng