

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

Bản án số: 461/2023/DS-PT

Ngày: 18-7-2023

V/v: “*Tranh chấp 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: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông: Ông Nguyễn Văn Cường – 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 18/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ 190/2023/TLPT- DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 1623/2023/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường B, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc N, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số D N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Thế C, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1943 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 12.07 Chung cư R T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Phạm Thị Châu S, sinh năm 1947. (chết năm 2017)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là: ông Nguyễn Văn V (chồng bà S, xin vắng mặt), ông Nguyễn Kỳ N1 (là con bà S, xin vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Kỳ N1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn Văn R (K), sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Gunma ken Isesakishi H – 202 Japan.

3.5 Bà Nguyễn Thị Thúy H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Trẻ Trần T1, sinh năm 2012 (vắng mặt)

3.7 Trẻ Trần Thị M, sinh năm 2016 (vắng mặt)

3.8 Trẻ Trần T2, sinh năm 2018 (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật của trẻ T1, trẻ M, trẻ T2: Ông Trần Thế C (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thúy H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường B, tổ A, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Hoàng Đình T3, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: D, khu phố D, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: 44/6/4 Đ, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, tờ tường trình bổ sung đơn khởi kiện, các bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Ngọc N trình bày:

Năm 1999, ông A được anh trai là ông Nguyễn Văn R cho một khoản tiền, ông A dùng số tiền này cùng với tiền của gia đình để cùng nhận chuyển nhượng với ông V và ông C 6.600m² đất tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông bà Đặng Thanh L. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì 6.600m² đất nói trên được tách ra làm 02 thửa:

- Thửa đất thứ nhất ông C mua có diện tích 3.923m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15 đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 30/3/2001.

- Thửa đất thứ hai có tổng diện tích 2.793 m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 15 được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSDĐ/LTM ngày 20/3/2001 (BL34) cho ông Nguyễn Văn V, trong đó ông A mua 1.000m² đất, ông V 1.000m² đất, ông C mua 793m² đất.

Ông A khai vì tại thời điểm đó Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) có quy định chỉ cho các bên chuyển nhượng đất được tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất có diện tích từ 2.000m² trở lên, nên ông A, ông V và ông C thống nhất để cho ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ phần đất có tổng diện tích 2.793m² này.

Năm 2003, ông V chuyển nhượng cho ông C 1.000m² đất của mình, nhưng do 1.000m² đất của ông A được cấp chung sổ với ông V nên ông A, ông V và ông C đã thỏa thuận thống nhất ông V sẽ ký chuyển nhượng hết 2.000m² đất theo giấy chứng nhận cho ông C, ngược lại ông C sẽ ký chuyển nhượng lại cho ông A phần đất cũng có diện tích 1.000m² nằm trong phần đất 3.923m² mà ông C đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSDĐ/LTM do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 30/3/2001, việc thỏa thuận được ông C viết giấy tay vào ngày 14/3/2003 để làm tin với ông A và ông V.

Ngày 15/09/2009 ông C và vợ chồng ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 25736 tại Phòng C3 Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.793m² từ tên ông Nguyễn Văn V sang tên ông Trần Thế C.

Trước đó, ông C đưa cho ông A số tiền 90.000.000 đồng với lý do là phần đất hơn 6.600m² mà ông A, ông V và ông C mua của ông Đặng Thanh L đang bị UBND Thành phố H thu hồi để cấp cho Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II nên Trường Cao đẳng S1 trả trước cho phần đất có diện tích 1.000m² của ông A, việc giao nhận tiền này không làm giấy tờ.

Ngày 05/11/2007, anh em ông A đến gặp ông C để nghe ông C trình bày lại việc bồi thường của Trường Cao đẳng S1, cuộc họp được ông C ghi nhận lại bằng văn bản.

Ông A đã nhiều lần yêu cầu ông C đưa ra các giấy tờ chứng minh việc thu hồi đất và yêu cầu ông C hợp tác để tách 1.000m² đất nhưng ông C đều khước từ.

Đến cuối năm 2012 ông A mới biết phần đất 1.000m² mà ông A mua từ vợ chồng ông Đặng Thanh L thuộc diện quy hoạch của Thành phố để cấp cho Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II, nên việc ông C đưa ông A 90.000.000 đồng và cung cấp thông tin giả trên nhằm lừa ông A bán rẽ phần đất 1.000m² của ông A cho ông C.

Yêu cầu:

- Buộc ông Trần Thế C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A phần đất có diện tích 1.000m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSDĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ông Nguyễn Văn V.

Tại bản tự khai ngày 10/6/2013 và tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 05/01/2017 bị đơn ông Trần Thế C trình bày:

Nguồn gốc phần đất tại thửa 63 tờ bản đồ số 15 có diện tích 2.793m² tọa lạc tại phường L, Quận I là ông C mua của ông V (ông không nhớ rõ thời gian cụ thể). Đến ngày 15/9/2009, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thì diện tích đất chuyển nhượng là 2.793m² với giá 100.000.000 đồng, sau đó ông làm thủ tục sang tên và đến ngày 26/10/2009 ông được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, ông C không đồng ý vì: Vào năm 2002 – 2003, ông mượn của ông A 90.000.000 đồng, không viết giấy vay, sau đó ông A yêu cầu ông thế chấp nên ông viết giấy thế chấp 1.000m² đất thuộc một phần thửa 64 vị trí giáp thửa 63, giấy thế chấp ông không giữ mà bên ông A giữ. Đến ngày 14/3/2003, ông viết giấy nhượng đất nhưng nội dung là hoán đổi lại vị trí đất đã thế chấp cho ông A từ phía đông sang phía tây của thửa 64 (Cụ thể phía Nam giáp đường đê 1 (Dài 12m), phía Tây giáp ông Kim C1, phía Đông giáp phần đất của ông C, phía Bắc giáp đất bà Hai U). Ông cho rằng nếu đây thực chất là giấy sang nhượng đất thì phải có giá bán bằng vàng hoặc bằng tiền. Khi ông có tiền ông đã trả hết số nợ 90.000.000 đồng cho ông A.

Nay ông xác định ông đã trả hết nợ cho ông A nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Châu S có bản tự khai ngày 18/7/2022 trình bày:

Vào năm 1999, ông Nguyễn Văn R là anh trai ông Nguyễn Văn A cho cho tiền ông A cùng hùn tiền nhận chuyển nhượng với Nguyễn Văn V và ông Trần Thế C 6.600m² đất tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông bà Đặng Thanh L. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì 6.600m² đất nói trên được tách ra làm 02 thửa:

1. Thửa đất thứ nhất ông C mua có diện tích 3.923m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15 đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 30/3/2001 đứng tên ông C do ông C tự bỏ tiền mua, không liên quan đến ông A và ông V.

2. Thửa đất thứ hai có tổng diện tích 2.793m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 15 được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 cho ông Nguyễn Văn V do 03 người ông A, ông C và ông V cùng hùn mua, trong đó ông A mua 1.000m² đất, ông V 1.000m² đất, ông C mua 793m² đất (các bên thỏa thuận do ông V đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận, do thời điểm mua không tách thửa được). Đất này ông A, ông C và ông V đã thanh toán đủ tiền cho chủ đất.

Năm 2003, ông V chuyển nhượng cho ông C 1.000m² đất của mình, nhưng do 1.000m² đất của ông A được cấp chung sổ với ông V nên ông A, ông V và ông

C đã thỏa thuận thống nhất ông V sẽ ký chuyển nhượng hết 2.000m² đất theo giấy chứng nhận cho ông C, ngược lại ông C sẽ ký chuyển nhượng lại cho ông A phần đất cũng có diện tích 1.000m² nằm trong phần đất 3.923m² mà ông C đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSDĐ/LTM do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 30/3/2001, việc thỏa thuận do ông C viết giấy tay vào ngày 14/3/2003 với nội dung: “Tôi tên TRẦN THẾ C2 ... có nhượng cho ông NGUYỄN VĂN Â1 ... số đất là một ngàn mét vuông: phía Nam giáp đường Đ (dài 12m), phía Tây giáp ông Kim C1, phía Đông giáp phần đất của tôi, phía Bắc giáp đất bà Hai Ú. Đất này do tôi và ông Â trao đổi vị trí đất cho nhau đều cùng trong khuôn viên 555/14 G phường L Mỹ Q. Tôi viết giấy này cho ông Â để làm bằng chứng. Tiếp theo tôi sẽ lo thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng đất cho ông Â (Mọi chi phí về phía ông Â sẽ thanh toán).”

Căn cứ thỏa thuận trên nên ngày 15/09/2009 ông C và vợ chồng ông V đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25736 tại Phòng C3 Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.793m² từ tên ông Nguyễn Văn V sang tên ông Trần Thế C, như vậy ông V và ông Â đã thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận ngày 14/3/2003.

Ông C thông báo bằng miệng với ông Â về việc phần đất hơn 6.600m² mà ông Â, ông V và ông C mua của ông Đặng Thanh L đang bị UBND Thành phố H thu hồi để cấp cho Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II. Ông T1 (C) đưa cho ông Â đưa trước 90 triệu đồng để thỏa thuận bồi thường với Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II, ông Â không đồng ý và ông Â yêu cầu trả lại để thương lượng tiếp, yêu cầu ông C phải cung cấp hồ sơ và giá bồi thường theo quy định của cơ quan nhà nước nên ngày 05/11/2007 ông C có lập văn bản xác nhận nội dung “...Đất của anh R một ngàn mét vuông trong sổ đỏ Trần T1 đứng tên. T1 đã nhận giá bồi thường khởi điểm là chín mươi ngàn cho một mét vuông. Thế đang tranh đấu để được giá bồi thường là ba trăm hai chục ngàn thay vì một trăm hai chục ngàn. Khi hoàn tất hồ sơ, T1 sẽ đưa toàn bộ hồ sơ cho anh R. T1 đã giao anh R chín mươi triệu theo giá bồi thường khởi điểm anh R khi bán cho người khác T1 vẫn cung cấp giấy tờ, hồ sơ đầy đủ để sang tên.”, văn bản có chữ ký của ông C với tên Trần T1, chữ ký của những người làm chứng là Cha T5 (tên Hoàng Đình T3), ông T4 và tôi, việc thỏa thuận này là việc thỏa thuận giữa ông Â và ông C nhưng tôi được biết là phía ông R, ông Â không đồng ý nên ông R và ông Â không ký tên vào văn bản này mà số tiền trước đây ông C giao cho ông Â chỉ nói là tiền làm giấy tờ không phải tiền thỏa thuận bồi thường đất như ông C đã trình bày và ông Â nhiều lần yêu cầu trả lại tiền cho ông C nhưng ông C trốn tránh không nhận lại số tiền này.

Nay ông V xác định ông V và ông Â đã thực hiện thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25736 tại Phòng C3 Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.793m² từ tên ông Nguyễn Văn V sang tên ông Trần Thế C, nhưng ông C chưa thực hiện ký chuyển nhượng lại 1.000m² sang tên lại cho ông Â, nên đề nghị ông C tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận ngày 14/3/2003. Do phần nghĩa vụ còn lại thuộc trách nhiệm của vợ chồng ông C phải ký chuyển nhượng lại 1.000m² trong diện tích đất 3.923m²

thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15 đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 30/3/2001 đứng tên ông C cho ông A nên ông V không còn liên quan nữa. Ông V yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R có bản tự khai ngày 18/7/2022 trình bày:

Vào năm 1999, tôi là Nguyễn Văn R có cho em trai tôi là ông Nguyễn Văn A 05 cây vàng SJC để A cùng hùn tiền nhận chuyển nhượng với Nguyễn Văn V và ông Trần Thế C Phần đất có diện tích 2.793m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 15 được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001, trong đó ông A mua 1.000m² đất, ông V 1.000m² đất, ông C mua 793m² đất (các bên thỏa thuận do ông V đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận, do thời điểm mua không tách thửa được). Đất này ông A, ông C và ông V đã thanh toán đủ tiền cho chủ đất. Nay phần vàng tôi đã cho em tôi thì thuộc quyền sở hữu của em trai tôi, em A được trọn quyền quyết định về việc sử dụng số vàng đã cho, có quyền mua đất, hùn chung mua đất hay chuyển nhượng phần đất đã mua cho bất kỳ ai, tôi không còn liên quan và cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan. Tôi yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Đối với thông tin mà ông C thông báo bằng miệng với ông A về việc phần đất hơn 6.600m² mà ông A, ông V và ông C mua của ông Đặng Thanh L đang bị UBND Thành phố H thu hồi để cấp cho Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II nên Trường Cao đẳng S1 là không có thật, nhằm lừa dối ông V và em tôi, nên ông C phải chịu trách nhiệm về việc này.

Tại các bản tự khai ngày 18/7/2013 và ngày 28/6/2022 người làm chứng ông Hoàng Đình T3 trình bày:

Cuối năm 1999 ông A, ông V và ông C cùng mua phần đất có diện tích 2.793m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ 15 tại phường L, Quận I của vợ chồng ông Đỗ Thanh L1, trong đó ông V mua 1.000m², ông A mua 1.000m², ông C mua 793m². Ông A và ông C thỏa thuận để cho ông V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.793m².

Đầu năm 2003, ông V vì chuyện gia đình nên đã bán phần đất của mình là 1.000m² cho ông C, ông C vì muốn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất diện tích 2.793m² nên đã đề nghị trao đổi 1.000m² của ông A trong phần đất 2.793m² sang phần đất riêng của ông C. Việc trao đổi đất này được ông C lập giấy nhượng đất viết tay ngày 14/3/2003 có sự chứng kiến của ông T3, giấy trao đổi đất do ông C viết và ký tên. Do đó ông V đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất 2.793m² cho ông C.

Đầu tháng 5/2007 ông C thông báo phần đất 1.000m² của ông A đã bị Ủy ban Nhân dân Thành phố H thu hồi để cấp cho T6 Cao đẳng Sân khấu Điện ảnh xây dựng Cơ sở II, ông C đã đưa cho ông A số tiền 90.000.000 đồng là tiền thủ

tục giấy tờ bồi thường khởi điểm. Ngày 05/11/2007 ông C viết giấy tay xác nhận có nhận và giao cho ông A số tiền bồi thường 90.000.000 đồng trên, đồng thời hứa sẽ đưa giấy tờ chứng minh sau và sẵn sàng cung cấp giấy tờ hồ sơ đầy đủ để sang tên cho ông A, giấy cam kết do ông C viết có ông T3 chứng kiến và ký tên trong giấy nhưng đến nay ông C vẫn chưa chứng minh được phần đất 1.000m² đất giấy tờ của Trường Cao Đẳng S1 quy hoạch hay đã giải quyết bồi thường.

Ông T3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai ngày 01/7/2013 và ngày 04/7/2022 người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Cuối năm 1999, được sự giúp đỡ của ông T4 nên ông A, ông V và ông C đã đến gặp vợ chồng ông bà Đặng Thành L2 để mua đất. Ông C mua phần đất có diện tích 3.923m² và đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00668/QSĐĐ/LTM ngày 30/03/2001, còn phần đất có diện tích 2.793m² ông V mua 1.000m², ông A mua 1.000m² và ông C mua 793m². Ông A, ông V và ông C thỏa thuận thống nhất để cho ông V đứng tên trên giấy chứng nhận và đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00667/QSĐĐ/LTM ngày 20/03/2001 tên ông Nguyễn Văn V.

Đầu năm 2003 ông V muốn bán phần đất 1.000m² nên ông C muốn mua toàn bộ phần đất 2.793m² nên đã thỏa thuận mua lại 1.000m² đất của ông V, còn phần đất 1.000m² của ông A thì ông C thỏa thuận đổi 1.000m² đất của ông A thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V sang 1.000m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C. Ông C lập giấy nhượng đất ký ngày 14/03/2003 ghi rõ vị trí khu đất giao cho ông A và hứa sẽ hoàn tất toàn bộ thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng đất đứng tên ông A, còn ông V làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất qua cho ông C và ông V đã thực hiện xong thủ tục chuyển tên phần đất đứng tên ông V cho ông C theo thỏa thuận.

Ông A đã nhiều lần đề nghị ông C thực hiện theo giấy nhượng đất đã lập nhưng ông C không thực hiện mà nêu lý do phần đất 1.000m² của ông A đã bị Ủy ban Nhân dân Thành phố H thu hồi để cấp cho Trường Cao Đẳng S1 xây dựng Cơ sở II, ông C đã nhận tiền bồi thường trả trước cho phần đất 1.000 m² giao cho ông A 90.000.000 đồng là tiền ban đầu cho thủ tục bồi thường và hứa sẽ đưa giấy tờ chứng minh sau, việc này được ông C xác nhận bằng giấy viết tay lập lúc 09h56 phút ngày 05/11/2007 nhưng đến nay ông C vẫn chưa chứng minh được giấy tờ và không chịu sang tên phần đất 1.000m² cho ông A và ông C chưa thực hiện nghĩa vụ của mình.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Kỳ N1, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị Châu S trình bày: thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn V, đồng thời có đơn xin vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Trần Thế C là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần T1, trẻ Trần Thị M, trẻ Trần T2, riêng bà H cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập họp lệ để làm bản tự khai, đo vẽ thẩm định giá, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử nhưng vắng mặt không có lý do nên không có nội dung tự khai.

Tại bản án sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Áp dụng khoản 2 và khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Á về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn là ông Trần Thế C.

- Buộc hộ ông Trần Thế C phải thực hiện theo thỏa thuận hoán đổi đất tại Giấy nhượng đất ngày 14/3/2003 do ông Trần Thế C lập; Ông Trần Thế C có trách nhiệm giao 1.000m² đất có vị trí đất theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022 có: Chiều rộng (ngang) 2 cạnh cùng là 13,40m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 1,2 và 3,4 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004); Chiều dài là 1 cạnh 74,61m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 2,3 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004), chiều dài cạnh còn lại là 47,66m + 20,12m + 4,94m + 0,15m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 4,5,6,7,8 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004), nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C.

- Ông Nguyễn Văn Á có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện tách thửa đất có diện tích 1000m² nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022.

- Trường hợp, theo quy định về quản lý đất tại địa phương chưa đủ điều kiện tách thửa thì ông Nguyễn Văn Á được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh đứng tên sử dụng 1000m² và hộ ông Trần Thế C sử dụng 2.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố

Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSDD/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện này của ông Nguyễn Văn A tự nguyện trả lại cho ông Trần Thế C 90.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 02 năm 2023, bị đơn ông Trần Thế C có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông A không mua đất cùng ông C và ông V, lời khai của ông A mâu thuẫn với nội dung đơn khởi kiện trước đây, số tiền 90 triệu là ông C vay của ông R, nhưng ông R đã để ông A đứng tên trên giấy vay tiền là do ông A ở Việt Nam, có thể nhận tiền lãi hàng tháng, xử lý vấn đề thế chấp hay các vấn đề có liên quan. Ông A hoàn toàn không tham gia trong nhóm với ông C, ông V, ông T3... nên không có việc ông A cùng mua đất chung. Tại các phiên tòa không có mặt của ông V, ông T3, ông T4, ông R nên không có cơ sở để làm rõ nội dung theo lời khai của ông A. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Ngọc N trình bày: Việc mua đất chung của ông A được ông V, ông T4, ông T3, ông R làm chứng và thừa nhận; giấy tờ do ông C viết cho ông A có nội dung rất rõ ràng và có sự chứng kiến của nhiều người, ông C cho rằng ông A không có tham gia vào nhóm, không có quan hệ gì, không mua đất chung tại sao ông lại viết giấy và thừa nhận toàn bộ nội dung phù hợp với lời khai của ông A và những người làm chứng. Ông C không có chứng cứ chứng minh lời khai của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các giấy do ông C viết cho ông A thể hiện rõ nội dung ông A có mua đất chung và ông C đồng ý hoán đổi vị trí khác cho ông A, đây là sự thỏa thuận của các bên. Việc mua đất chung của ông A được những người như ông V, ông T4, ông T3, ông R chứng kiến và thừa nhận. Như vậy, có cơ sở xác định ông A có mua đất cùng ông C và ông V. Số tiền 90 triệu theo giấy

viết tay của ông C (có giám định chữ viết) xác định có nội dung đây là tiền ông C nói đất bị quy hoạch và nhận bồi thường. Ông C cho rằng đây là tiền vay nhưng không có chứng cứ chứng minh, không phù hợp với lời khai của những người chứng kiến. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thế C có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bận công việc. Xét ông C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, phiên tòa đã hoãn nhiều lần, lý do ông C xin hoãn là không chính đáng và không phải do trở ngại khách quan. Mặc khác, đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Nguyễn Thanh T có mặt tại phiên tòa. Nên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông C, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Kỳ N1 và ông Nguyễn Văn R có đơn xin vắng mặt tại mọi cấp xét xử; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H cũng là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Trần T1, trẻ Trần Thị M và trẻ Trần T2 vắng mặt không lý do; Đồng thời những người này không có kháng cáo. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Á khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thế C giao trả cho ông Nguyễn Văn Á phần đất có diện tích 1.000m² nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² tại thửa đất số 64 tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng; thể hiện nội dung như sau: Năm 1999 ông Nguyễn Văn Á, ông Nguyễn Văn V và ông Trần Thế C cùng góp tiền mua phần đất có diện tích 2.793m² thuộc đất số 63, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Đặng Thanh L, trong đó ông Nguyễn Văn Á mua 1.000m² đất, ông Nguyễn Văn V mua 1.000m² đất và ông Trần Thế C mua 793m² và thỏa thuận giao cho ông Nguyễn Văn V đại diện 03 người đứng tên trên giấy chứng nhận, việc đứng tên chỉ thỏa

thuận bằng miệng không lập văn bản . Ngày 20/3/2001, hộ ông Nguyễn Văn V được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSĐĐ/LTM đối với phần đất 2.793m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Do ông V không có nhu cầu sử dụng và có cần chuyển nhượng phần đất 1.000m² của mình nằm trong phần đất diện tích 2.793m² mua chung nên ông V, ông A và ông C cùng thỏa thuận miệng với nhau; ông V sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 2.793m² đứng tên ông Nguyễn Văn V sang tên chủ sử dụng cho ông C và ông C có trách nhiệm ký chuyển nhượng giao lại cho ông A 1000m² nằm trong phần đất có diện tích 3.923 m² tại thửa đất số 64 tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C, nên ngày 14/3/2003 ông Trần Thế C lập giấy nhượng đất viết tay để cam kết với ông A, và ông V với nội dung: *“Tôi tên TRẦN THẾ C2 ... có nhượng cho ông NGUYỄN VĂN A1 ... số đất là một ngàn mét vuông: phía Nam giáp đường Đ (dài 12m), phía Tây giáp ông Kim C1, phía Đông giáp phần đất của tôi, phía Bắc giáp đất bà Hai Ú. Đất này do tôi và ông A trao đổi vị trí đất cho nhau đều cùng trong khuôn viên 555/14 G phường L Mỹ Q. Tôi viết giấy này cho ông A để làm bằng chứng. Tiếp theo tôi sẽ lo thủ tục sang tên chủ quyền sử dụng đất cho ông A (Mọi chi phí về phía ông A sẽ thanh toán).”*... Xét, việc thỏa thuận giữa ông A, ông C và ông V có người làm chứng là ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn T4 và ông Hoàng Đình T3 đều có lời khai xác nhận là đúng sự thật. Đối với thỏa thuận trao đổi đất giữa ông V, ông A, và ông C, vào ngày 15/09/2009, ông Trần Thế C và hộ ông Nguyễn Văn V gồm ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị Châu S, ông Nguyễn Kỳ N1 đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25736 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 2.793m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Thế C và ngày 26/10/2009 ông Trần Thế C đã được Ủy ban Nhân dân Quận I (nay thành phố T) cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Thế C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00667/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay thành phố T) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V. nhưng đến nay ông C vẫn chưa thực hiện cam kết ngày 14/3/2003 về trách nhiệm ông C phải giao cho ông A 1000m² đất có vị trí phía Nam giáp đường đê 1 (dài 12m), phía Tây giáp ông Kim C1, phía Đông giáp phần đất của tôi, phía Bắc giáp đất bà Hai Ú nên ông A khởi kiện yêu cầu ông C yêu cầu ông C phải chuyển giao phần đất diện tích 1.000m² nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² tại thửa đất số 64 tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C là có cơ sở chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ về thời điểm ngày 20/3/2001 Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C phần đất có diện tích 3.923m² tại thửa đất số 64 tờ bản đồ số 15

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSDĐ/LTM, thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho ông C thì hộ khẩu ông C chỉ có 01 nhân khẩu là ông Trần Thế C, ngoài ra không có nhân khẩu khác nên xác định hộ ông Trần Thế C tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSDĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C là 01 nhân khẩu tên Trần Thế C (BL 207).

[4] Đối với số tiền 90.000.000 đồng, ông A nhận của ông R do ông C giao, ông C cho rằng tiền này là tiền ông C vay mượn của ông A, không có giấy vay và thế chấp phần đất 1.000m² thuộc một phần thửa 64 vị trí giáp thửa 63, giấy thế chấp ông không giữ mà bên ông A giữ. Đến ngày 14/3/2003, ông C viết giấy nhượng đất nhưng nội dung là hoán đổi lại vị trí đất đã thế chấp cho ông A từ phía đông sang phía tây của thửa 64 (Cụ thể phía Nam giáp đường đê 1 (Dài 12m), phía Tây giáp ông Kim C1, phía Đông giáp phần đất của ông C, phía Bắc giáp đất bà Hai Ú) không phải sang nhượng đất. Tuy nhiên; Xét lời khai của ông C không phù hợp với chứng cứ là các giấy viết tay do ông C viết cho ông A và không được ông A, ông V và những người làm chứng thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của ông C. Theo ông A, ông V và những người làm chứng khai về số tiền 90.000.000 đồng là tiền ông C đưa cho ông R chuyển cho ông A nhận để trả tiền chi phí bồi thường đất do đất này bị Ủy ban Nhân dân Thành phố H thu hồi để cấp cho Trường Cao đẳng S1 thực hiện xây dựng Cơ sở II, nhưng phía ông A không đồng ý nhận vì không có việc thu hồi đất như ông C khai. Căn cứ giấy viết tay do ông C lập có chữ ký của ông C với tên Trần T1, thể hiện nội dung như sau: *“9g56’ ngày 05/11/2007 Đất của anh R một ngàn mét vuông trong sổ đỏ Trần T1 đứng tên. T1 đã nhận giá bồi thường khởi điểm là chín mươi ngàn cho một mét vuông. Thế đang tranh đấu để được giá bồi thường là ba trăm hai chục ngàn thay vì một trăm hai chục ngàn. Khi hoàn tất hồ sơ, T1 sẽ đưa toàn bộ hồ sơ cho anh R. T1 đã giao anh R chín mươi triệu theo giá bồi thường khởi điểm anh R khi bán cho người khác T1 vẫn cung cấp giấy tờ, hồ sơ đầy đủ để sang tên.”*, giấy viết tay có chữ ký của những người làm chứng là ông Hoàng Đình T3 với tên Cha T5, ông Nguyễn Văn V với tên KS V, ông Nguyễn Văn T4 với tên Anh Sáu T7 đã được giám định và tại Công văn số 283/CV/C09B ngày 31/3/2021 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh trả lời ông Nguyễn Văn A về việc xác định chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thế C trên các tài liệu có liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất (BL42) với nội dung trả lời như sau: *“Chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Thế C trên 01 (Một) “Giấy nhượng đất” đề ngày 14.03.2003; Chữ viết nội dung “9g56’ ngày 05.11.2007 Đất của anh R.... đầy đủ để sang tên. Trần T1. Người làm chứng”, chữ ký đứng tên Trần T1 dưới nội dung “cung cấp giấy tờ, hồ sơ đầy đủ để sang tên” trên mặt trước tài liệu có nội dung bắt đầu “ngày 5/11/2007 đất còn lại bán ...” đề ngày 5/11/2007 so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Trần Thế C trên 01 (Một) “Sổ chi thu làng rặng đông” là do cùng một người viết, ký ra.”* là phù hợp với lời khai của ông C tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2013 tại Ủy ban nhân dân phường L (BL75) ông C thừa nhận chữ viết trong giấy nhượng đất ngày 14/3/2003 là của ông C và căn cứ biên bản là việc ngày 09/01/2023 của Tòa án và đại diện Trường Cao đẳng S1

(BL 232) cho biết phần đất không có quyết định thu hồi đất, đối với ông C, ông V và ông A thì Trường Cao đẳng S1 không có ký kết hay giao nhận tiền gì nên không liên quan nên có cơ sở xác định số tiền 90.000.000 đồng ông C giao cho ông R giao cho ông A nhận để trả tiền thù hồi bồi thường đất là không có thật, nên việc ông A tự nguyện trả lại số tiền 90.000.000 đồng đã nhận của ông C vào năm 2007 là phù hợp. Án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để chấp nhận; Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 điều 308, khoản 2 và khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 122, 170, 223, 224 Bộ luật Dân sự 2005;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thế C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn là ông Trần Thế C.

- Buộc hộ ông Trần Thế C phải thực hiện theo thỏa thuận hoán đổi đất tại Giấy nhượng đất ngày 14/3/2003 do ông Trần Thế C lập; Ông Trần Thế C có trách nhiệm giao 1.000m² đất có vị trí đất theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022 có: Chiều rộng (ngang) 2 cạnh cùng là 13,40m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 1,2 và 3,4 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004); Chiều dài là 1 cạnh 74,61m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 2,3 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004), chiều dài cạnh còn lại là 47,66m + 20,12m + 4,94m + 0,15m theo hiện trạng tỷ lệ 1/500, vị trí 4,5,6,7,8 theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (Theo tài liệu năm 2004), nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ

Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C.

- Ông Nguyễn Văn A có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện tách thửa đất có diện tích 1000m² nằm trong phần đất có diện tích 3.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022.

- Trường hợp, theo quy định về quản lý đất tại địa phương chưa đủ điều kiện tách thửa thì ông Nguyễn Văn A được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh đứng tên sử dụng 1000m² và hộ ông Trần Thế C sử dụng 2.923m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 15, phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00668/QSĐĐ/LTM ngày 20/3/2001 do Ủy ban Nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp cho hộ ông Trần Thế C theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/9/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện này của ông Nguyễn Văn A tự nguyện trả lại cho ông Trần Thế C 90.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thế C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp theo biên lai thu số 0004266 ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Khương

Lê Thành Long

Lê Văn An