

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 891/2024/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2024
V/v đòi lại 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

Các Thẩm phán:

- Bà Lê Hải Vân
- Ông Bùi Trọng Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vũ Hải - 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 Nguyễn Thị Kim Tiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 25 và 30 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 671/DSPT ngày
27 tháng 8 năm 2024 về “Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4956/2024/QĐ-PT
ngày 30 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:
13757/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên
tòa số 14328/2024/QĐPT-DS ngày 25/9/2024, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà B, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 22/3 tổ 7, ấp T, xã H, huyện M, Thành phố C.

(Có mặt ngày 25/9/2024 và vắng mặt ngày 30/9/2024)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đ, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số 489A/23/125B đường V, Phường A, quận P, Thành phố C.

Theo Giấy ủy quyền ngày 01/6/2022, công chứng tại Văn phòng công
chứng T, Thành phố C.

(Có mặt ngày 25/9/2024 và vắng mặt ngày 30/9/2024)

2. Bị đơn: Bà L, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: 321/25C đường số 321, tổ 9, ấp 7A, xã Đ, huyện C, Thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 39/22A đường B, Phường D, quận P, Thành phố C. Theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng D, Thành phố C.

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

- Ông E, sinh năm 1988 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Ông F, sinh năm 1989 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Ông G, sinh năm 1992 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bà I, sinh năm 1994 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Nguyễn N, sinh năm 2010. Có người đại diện hợp pháp: Ông E (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Nguyễn L, sinh năm 2013. Có người đại diện hợp pháp: Bà I (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Lê K, sinh năm 2017. Có người đại diện hợp pháp: Ông G (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 321/25C đường số 321, tổ 9, ấp 7A, xã Đ, huyện C, Thành phố C.

- Ông M, sinh năm 1988 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 4A đường T, tổ D, ấp E, xã P, huyện C, Thành phố C.

- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 463 Tỉnh lộ 15, ấp 8, xã Đ, huyện C, Thành phố H.

- Ủy ban nhân dân C (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 77B đường N, khu phố P, thị trấn C, huyện C, Thành phố C.

4. Người làm chứng:

- Ông O, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 579E đường A, ấp B, xã Đ, huyện C, Thành phố C.

- Ông S, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 20A đường số 122, ấp 6A, xã Đ, huyện C, Thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà B - có người đại diện theo ủy quyền là ông Đ trình bày:

Bà B và bà L là chỗ bạn bè quen biết thân thiết nhau nên vào năm 2009, khi thấy mẹ con bà L có hoàn cảnh khó khăn không có chỗ ở, bà B đồng ý cho mẹ con bà L ở tạm trong căn nhà của bà tọa lạc trên phần đất có diện tích 334m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BC 799701, sổ vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B. Phần đất này bà B mua của ông Lê H vào năm 2009, có làm hợp đồng mua bán nhưng do làm thủ tục giấy tờ nên đến năm 2010 bà B mới được đứng tên chủ sử dụng. Khi cho bà L và các con ở tạm, bà B không nhận tiền thuê và bà L cũng cam kết sẽ trả nhà bất kỳ lúc nào bà B muốn lấy lại.

Khi bà B mua đất thì trên đất có 01 cái chòi nhỏ, bà L có xin xây dựng căn nhà trên chính căn chòi nhỏ để tiện cho việc sinh sống, việc này bà B đồng ý, năm 2010 bà B còn cho bà L mượn số tiền 220.000.000 đồng để sửa nhà, có làm giấy cho mượn tiền vào ngày 26/4/2010. Năm 2014 trong một lần về thăm nhà, bà B phát hiện bà L xây dựng thêm một căn phòng trên đất, không đồng ý với hành vi xây dựng trái phép và sử dụng đất vô nguyên tắc của bà L, bà B có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C can thiệp để đình chỉ xây dựng. Năm 2009 bà L được cấp sổ nhà bà B không biết, đến khi bà B về thăm đất mới biết, bà B không hiểu lý do vì sao bà L không có giấy tờ chứng minh mình là chủ sử dụng đất mà lại được cấp sổ nhà và hộ khẩu tại phần đất của bà.

Kể từ đó bà B và bà L không còn thân thiết nữa, bà B có yêu cầu bà L trả đất nhưng bà L không thực hiện mà cố tình chiếm đất của bà B. Bà B có gửi đơn ra Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C nhưng Ủy ban nhân dân Đ, huyện C cũng hòa giải không thành. Do vậy bà B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết buộc bà L và các con cháu của bà L phải di dời trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 334m² cho bà B, đối với những công trình bà L xây dựng trên đất thì công trình nào pháp luật cho phép bồi hoàn thì bà B sẽ bồi hoàn lại cho bà L, còn công trình nào bà L xây dựng thêm thì bà L cứ tháo dỡ đi. Bà B không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

Bà B không có ý kiến gì đối với những đoạn ghi âm mà bà L cung cấp. Bà B cũng không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp hay có ý kiến gì về Kết luận giám định, việc bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L yêu cầu tiếp tục giám định nữa bà B không đồng ý vì thủ tục giám định đã được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thực hiện đầy đủ.

Tại phiên tòa, bà B cung cấp thêm Hợp đồng mua bán ngày 09/8/2009 giữa bà B và ông Lê H cùng với Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2009 của Xí nghiệp đo đạc bản đồ địa chính (thuộc Công ty QLKTDV Thủy lợi Thành phố C) để chứng minh bà B mua đất của ông Lê H vào năm 2009 và tại thời điểm mua đất, trên đất đã có sẵn cái chòi nhỏ, tuy nhiên việc có cái chòi nhỏ hay không theo bà B đến thời điểm này không còn quan trọng vì hiện cái chòi nhỏ không còn, bà B cũng đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp L.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà L - có người đại diện theo ủy quyền là ông H trình bày:

Năm 2008 bà L có quen biết với bà B, nhà bà B bán gạo và bà B làm cò đất, bà L nhờ bà B tìm dùm 01 miếng đất để mẹ con bà L có chỗ sinh sống, bà B nói bà B có 01 miếng đất đang kêu bán, diện tích ngang 6m, dài 50m, giá bán là 200.000.000 đồng, bà L đồng ý mua thì bà B nói miếng đất vẫn còn đứng tên

chủ cũ là ông Lê H, chưa sang tên cho bà B, bà B kêu bà L chồng tiền hết để đi sang tên cho bà L, vì bà L không biết chữ, bận buôn bán, các con còn nhỏ, một phần cũng tin tưởng bà B nên bà B nói sẽ lãnh luôn phần làm giấy tờ và đo đạc với giá là 3.000.000 đồng, bà L đồng ý, số tiền 3.000.000 đồng này bà L đưa cho bà B khoảng nửa tháng sau thời điểm bà L đưa số tiền mua đất là 200.000.000 đồng cho bà B.

Khi bà L đến coi đất thì đất là đất trống, không có cái chòi nhỏ như bà B trình bày, năm 2009 bà L và con trai bà L là ông E có mang số tiền 200.000.000 đồng xuống nhà bà B để trả tiền đất thì bà B có viết cho bà L một tờ giấy tay và bảo bà L về kéo vật tư xây nhà, chờ bà B lo việc giấy tờ, khoảng 10 ngày sau bà B đến nhà bà L kêu đưa tờ giấy tay này cho bà B để bà B sửa lại vì giấy tờ bị trục trặc, lúc này bà L bận buôn bán không có nhà, con trai bà L lấy tờ giấy tay này đưa cho bà B, sau đó bà B không trả lại giấy tay cho bà L nên bà L không có để nộp cho Tòa án. Năm 2009 bà L được Nhà nước cấp số nhà 321/25C, lúc này Trưởng ấp nói nếu bà L ở trên đất có nhà thì phải có số nhà mới xin đồng hồ điện được.

Hiện trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp có 01 căn nhà, 01 căn phòng và 01 nhà tạm lợp tole do bà L xây dựng gồm: 01 căn nhà xây ngay sau khi mua đất vào năm 2009 bà L xây có số nhà 321/25C (khi bà L xây căn nhà này chính quyền địa phương có đến lập biên bản thu hồi giàn giáo, máy móc), 01 nhà tạm mái lợp tole bà L sử dụng để phục vụ cho việc để bàn ghế, đồ ăn vì bà L đang kinh doanh dịch vụ nấu ăn cho đám tiệc, còn 01 căn phòng bà L xây cho con gái là bà I khoảng 03, 04 năm sau, có công sức đóng góp của con rể bà L (chồng bà I) là ông M, khi bà L xây căn phòng này bà B có thuê giang hồ xuống đập và báo chính quyền địa phương, bà L đã đến chính quyền địa phương trình bày nguyện vọng của mình nên chính quyền địa phương cho xây tạm. Năm 2013, bà L đã gửi đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C nhưng khi chính quyền địa phương mời thì bà B không đến, bà B nói khi nào Tòa án mời bà mới đi, nếu bà B là người ngay thì tại sao chính quyền địa phương mời lại không dám đến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B bà L không đồng ý, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu bà B trả lại phần đất có diện tích 334m² cho bà L, công nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho bà L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 799701, số vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B.

Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án, bà L và các con có tìm lại được 02 file ghi âm cuộc nói chuyện giữa chồng bà L là ông Nguyễn V và con bà L là ông G với bà B liên quan đến việc bà L có đưa cho bà B số tiền 200.000.000 đồng để mua phần đất có diện tích 334m². Sau khi có kết quả giám định giọng nói, bà L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C Chỉ thực hiện thủ tục giám định lại giọng nói của bà B trong file ghi âm giọng nói giữa bà B và ông Nguyễn V (chồng bà L) để xác định lại bà B có nhận tiền hay không và cũng là cơ sở để giải quyết vụ án một cách khách quan, chính xác. Đồng thời khi Hội đồng xét xử hoãn và tạm ngừng phiên tòa, bà L có cung cấp thêm file ghi âm thứ ba và

đề nghị tiếp tục giám định nhưng Hội đồng xét xử chưa giám định, do vậy bà L tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử giám định lại file ghi âm giọng nói giữa bà B và ông Nguyễn V (chồng bà L) và giám định thêm file ghi âm thứ ba để bảo vệ quyền lợi cho bà L.

Bà L không hiểu người đại diện theo ủy quyền của bà B cung cấp thêm Hợp đồng mua bán ngày 09/8/2009 giữa bà B và ông Lê H cùng với Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/12/2009 của Xí nghiệp đo đạc bản đồ địa chính (thuộc Công ty QLKTDV Thủy lợi Thành phố C) nhằm mục đích gì, tuy nhiên lời trình bày của bà B cho thấy bà B có sự khai báo gian dối ngay từ đầu khi nêu rằng cho bà L ở nhờ và bà L chiếm đoạt nhà.

Tại các bản tự khai biên bản làm việc, biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E, ông F, ông G và bà I trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà L.

Tại bản tự khai ngày 17/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, trình bày: Phần đất có diện tích 334m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 27 bị đơn là bà L đang có yêu cầu phản tố được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 27547.10.00713 vào ngày 03/6/2010 cho ông Lê H, sinh năm: 1980, ngụ tại tổ 3, ấp 10, xã Đ, huyện C, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Năm 2010 ông Lê H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B, được Ủy ban nhân dân xã Đ, C chứng thực ngày 26/7/2010, số chứng thực: 223, quyển số 25 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 799701, số vào sổ CH 01197 ngày 20/8/2010 cho bà B.

Liên quan đến các nội dung tranh chấp trong vụ án, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân các cấp xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà B.

Buộc bà L, ông E, ông F, ông G, bà I, cháu Nguyễn N, cháu Nguyễn L và cháu Lê K trả cho bà B quyền sử dụng đất có diện tích 334m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 799701, số vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B, trên đất có các công trình xây dựng (trừ mái lá đã tháo dỡ) được thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 20/02/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Hoàng T, kiểm tra nội nghiệp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C vào ngày 06/3/2020. Quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng tọa lạc tại địa chỉ số 321/25C, đường số 321, tổ 9, ấp 7A, xã Đ, huyện C, Thành phố C.

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

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà L, cụ thể là các yêu cầu sau:

2.1. Buộc bà B trả cho bà L quyền sử dụng đất có diện tích 334m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 799701, sổ vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B.

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 334m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 799701, sổ vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B cho bà L.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 799701, sổ vào sổ cấp GCN CH 01197 ngày 20/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B.

3. Buộc bà B phải bồi hoàn cho bà L số tiền trị giá căn nhà, sân bê tông và hàng rào là 158.989.820 (Một trăm năm mươi tám triệu chín trăm tám mươi chín ngàn tám trăm hai mươi) đồng.

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

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/7/2024, bị đơn bà L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Ngày 01/8/2024, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi có quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS: Kháng nghị toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Phiên tòa ngày 25/9/2024, Đại diện nguyên đơn và nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị y án sơ thẩm. Phiên tòa ngày 30/9/2024, Đại diện nguyên đơn và nguyên đơn vắng mặt.

- Phiên tòa ngày 25/9/2024, Đại diện bị đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

- Phiên tòa ngày 30/9/2024, Đại diện bị đơn và bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định Luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L. Hủy Bản án sơ thẩm số 461/2024/DS-ST

ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Án phí dân sự phúc thẩm: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 22/7/2024 của bị đơn bà L và Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà B và người đại diện theo ủy quyền ông Đ vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2024; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông E, ông G, ông G, bà I, cháu Nguyễn N có người đại diện hợp pháp ông E, cháu Nguyễn L có người đại diện hợp pháp bà I, cháu Lê K có người đại diện hợp pháp ông G, ông B, Ủy ban nhân dân huyện C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Căn cứ Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân Dân huyện Củ Chi theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2024 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2.1] File ghi âm 2 có nội dung: “Giọng nữ: Hôm sáng Toàn chở bà xuống đây, thì có làm giấy là hai trăm tám mươi bảy triệu; Giọng nam: Là tiền đất?; Giọng nữ: Không phải là bên tiền đất mà bên tiền mượn của ông Hai, tiền đất chỉ có hai trăm triệu thôi, mẹ mượn thêm mấy chục triệu làm chuồng heo, xây nhà gì đó nó mới thành ra hai trăm mấy chục triệu; Giọng nam: Miếng đất di bán cho mẹ con là hai trăm triệu?; Giọng nữ: Ừ, rồi kiểu như cất nhà cất cửa là thêm mấy chục nữa; giọng nam: Anh hai nói với con có một lần buổi tối ảnh xuống dưới di là ảnh đưa cho di là hai trăm triệu là chồng tiền đất phải không?; Giọng nữ: Ừ”.

Nội dung file ghi âm 2 giữa bà B và ông G (con của bà L) thể hiện: Bà B và mẹ của ông G (bà L) có quan hệ mua bán đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự khai ngoài vụ án này không có quan hệ tranh chấp đất, hay mua bán đất nào khác.

Cấp sơ thẩm xác định cuộc trò chuyện không đề cập rõ việc đưa số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất nào, thông tin của việc mua bán đất không rõ ràng nên chưa đủ căn cứ xác định bà L đã đưa tiền cho bà B để bà B mua dùm phần đất có diện tích 334m² đang tranh chấp là chưa có đủ cơ sở.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L giữ nguyên yêu cầu giám định giọng nói của bà B trong file ghi âm số 3.

File ghi âm số 3 có nội dung: “... cái số đó mà ra đó, đem thế dùm mẹ 300 triệu lãi suất lấy được tiền lãi người ta mới tới người ta tính gập để người ta nói chuyện nó như thế nào, thì tránh đâu có được mình phải ra mình gập, mình nói chuyện hôm trước là hứa hẹn, là tính là để là lấy số tiền đó là để lấy số về để tên cho con mà bây giờ cứ đẩy đưa hoài như vậy..”.

Cấp sơ thẩm không giám định file ghi âm 3, để làm rõ có hay không mối quan hệ vay mượn tiền và thế chấp có liên quan đến tranh chấp đất trên không là còn thiếu sót.

[2.3] Bị đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/7/2024, đại diện nguyên đơn nộp Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 12076/HĐ-XNĐĐ ngày 04/12/2009 của Xí nghiệp đo đạc bản đồ địa chính, đã được Phòng Tài nguyên và môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 15/12/2009, thể hiện: *Đo đạc theo yêu cầu của ông Lê H, trên đất có diện tích xây dựng 3.94m x 12.30m Tường tole.*

Theo thừa nhận của nguyên đơn bà B: Bà L sinh sống tại số 321/25C, đường Nguyễn K, ấp 7, xã Đ, huyện C, Thành phố C từ năm 2009.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận CH27547.10.00713 ngày 03/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê H và chưa xét việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích đất trồng cây lâu năm cho ông Lê H, cho bà B là đã phù hợp hiện trạng thực tế và đúng quy định về nội dung, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

[2.4] Quyết định số 37170/QĐ-UBND ngày 31/8/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C V/v cấp số nhà cho bà L, thể hiện: “Điều 1. Nay cấp số nhà mới là: số 321/25C, đường Nguyễn K, ấp 7, xã Đ, huyện C, Thành phố C cho căn nhà có vị trí xác định trên bản đồ số 27, thuộc bộ bản đồ số nhà xã Đ do Công ty TNHH Thông tin D lập 2008”.

Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ xin cấp số nhà để làm rõ “căn nhà có vị trí xác định trên bản đồ số 27, thuộc bộ bản đồ số nhà xã Đ do Công ty TNHH Thông tin D lập 2008” có hiện trạng nhà như thế nào.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/7/2024, đại diện nguyên đơn nộp hợp đồng mua bán ngày 09/8/2009 giữa ông Lê H và bà B. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ về hợp đồng này, chưa đưa ông Lê H vào tham gia vụ án để xác định việc mua bán giữa ông Lê H, bà B, bà L và trách nhiệm bồi thường tài sản (nếu có) của các bên.

Như vậy, Cấp sơ thẩm không đưa ông Lê H tham gia tố tụng là có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung trên mà tại phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do vậy, căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận quyết định kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, căn cứ Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, căn cứ Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 38, Khoản 3 Điều 148, Điều 227, Điều 293, Khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân Dân huyện Củ Chi theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2024 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và kháng cáo của bị đơn bà L.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 461/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa: nguyên đơn bà B với bị đơn bà L.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015758 ngày 22/07/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi cho bà L.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự ;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Huỳnh Thụy Xuân Vinh