

Bản án số: 681/2024/DS-PT
Ngày 26 tháng 8 năm 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Các thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ.

Ông Dương Anh Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiến - 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 Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 811/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1592/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2313/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị L, sinh năm 1959, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Văn Hữu Đ, sinh năm 1979 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 002316 quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2023 tại Văn phòng C), có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1983, có mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà D: Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1973 (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 005598, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/9/2023 tại Văn phòng C1), có mặt.

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966, có mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Địa chỉ: Đường L, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1979, có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1976, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1981, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1983, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Mai Thị N, sinh năm 1986, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà P, ông H, bà N: Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1979 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 00018430 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2020 tại Văn phòng C2).

3.7. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Chí T2, sinh năm 1989, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1992, có mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Nguyễn Thị Bích P1, sinh năm 1994, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà V, bà P1: Ông Nguyễn Chí T2, sinh năm 1989 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 008122 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 tại Văn phòng C3).

3.11. Ông Võ Văn D2, sinh năm 1968, vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông D2: Ông Nguyễn Võ Đại M, sinh năm 1993 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 38551 quyền số 39/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2022 tại Văn phòng C4), có mặt.

Địa chỉ: Số G, đường Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Trương Hoàng L1, sinh năm 1984, có mặt.

3.13. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1929, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1983 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 02870 quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2023 tại Văn phòng C5).

3.14. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1944, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Văn phòng C6 nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Tấn T3, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số B đường H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Văn phòng C7 nay là Văn phòng C8, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số D, khu phố P, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1957, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1962, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1963, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1970, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Ông Võ Thanh T6, sinh năm 1979, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.6. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1950, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.7. Ông Phùng Thiết N1, sinh năm 1963, vắng mặt.

Địa chỉ: Số B, ấp B, tổ D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D là bị đơn và ông Nguyễn Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05/4/2019; các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2019, ngày 13/7/2020, ngày 12/11/2020 của nguyên đơn bà Mai Thị L và các bản tự khai do người đại diện của nguyên đơn là trình bày:

Vào năm 1992 chồng của bà L là ông Ngô Văn D3, được Ủy ban Nhân Dân huyện D nay là huyện C cấp diện tích đất là 29.890m² đất tại tờ bản đồ số 04 gồm 05 thửa đất theo Quyết định số 640/QĐ-UHB ngày 14/12/1992. Năm 1994 ông D3 chết. Năm 1996 bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 999/SX. Sau đó đến năm 2000 bà L xin đổi lại giấy chứng nhận và được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 có tổng diện tích đất là 21.004m² tại thửa đất số 172, 173, 190, 191, 192, 193 tờ bản đồ số 9, vì bà không biết chữ, chồng bà đã chết nên bà không biết bị cấp thiếu đất nhưng sau đó bà phát hiện đất bị thiếu so với giấy cũ là 8.886m². Thời gian gần đây bà mới biết bà Nguyễn Thị B được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp 2.472m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2076/QSDĐ/SX tờ bản đồ số 9, thửa số 171 và Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp cho bà Nguyễn Thị D 954,1m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00158 ngày 01/6/2012 tờ bản đồ số 44, thửa số 133. Cả 02 phần đất mà bà D và bà B được cấp giấy chứng nhận đều trùng với phần đất của chồng bà là ông D3 khai phá trước đây. Phần đất này hiện gia đình bà đang sử dụng nhưng bà được biết bà D và bà B đang thực hiện việc mua bán đối với phần đất này. Cụ thể hiện bà D đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Võ Văn D2. Nay bà L yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà L diện tích đất 2.472m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 466 QSD/SX289-I ngày 15/10/1996 của Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch

Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn D2 trả lại diện tích đất 954,1m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, số vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D

Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00623, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐ-TC lập ngày 26/8/2011 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị D.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 000918 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C6 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Võ Văn D2.

Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1596QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/8/1999 cho ông Nguyễn Văn Q đối với

thửa đất 173, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.933m² tọa lạc tại địa chỉ : xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, sổ vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D và hủy nội dung cấp đăng ký cấp nhật sang tên ông Võ Văn D2;

Tại Bản tự khai ngày 12/3/2022 bà L trình bày: Đề vụ án sớm được kết thúc và vì mối quan hệ tình làng nghĩa xóm bà L yêu cầu nhận lại 50% diện tích thuộc thửa đất số 171, cho bà B được quyền sử dụng 50% diện tích đất. Về chi phí đo vẽ sẽ chia đôi mỗi bên chịu một nửa.

Phía bị đơn:

Tại Bản tự khai ngày 03/11/2020, tại Đơn phản tố ngày 03/3/2023 và Đơn phản tố sửa đổi bổ sung ngày 28/3/2023 bà Nguyễn Thị D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất có diện tích 951m² tọa lạc tại địa chỉ xã A, huyện C bà được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 695515 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00158 số thửa 133, tờ bản đồ số 44 do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp ngày 01/6/2012 là do cha của bà là ông Nguyễn Văn Q cho bà nên bà là người có quyền sử dụng hợp pháp. Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.933m² cho bà L là không đúng đối tượng sử dụng, vì phần đất này cha của bà là ông Nguyễn Văn Q đã mua lại của ông Ngô Văn D3 từ năm 1992 với giá 01 chỉ vàng việc mua bán bằng miệng. Thời điểm này ông D3 đã được Ủy ban Nhân Dân huyện D cấp quyết định giao đất. Sau khi mua gia đình ông Q đã phát quang và canh tác ổn định cho đến nay. Vào năm 1999 do có đợt kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận số 1596 QSDĐ/SX ngày 24/8/1999, sau này tặng cho bà D. Vì phần diện tích đất ông Q bị thu hồi một phần phần còn lại tặng cho bà D nên Ủy ban Nhân Dân huyện C đã ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1596 QSDĐ/SX ngày 24/8/1999 này. Vào ngày 28/01/2019 bà D đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn D2 toàn bộ phần diện tích đất này với giá 250.000.000 đồng. Ông D2 đã cập nhật biến động sang tên theo quy định. Do vậy, bà D đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà L, đồng thời phản tố yêu cầu Tòa hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 mà Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.933m².

Trường hợp Tòa không chấp nhận yêu cầu phản tố thì bà D yêu cầu giải quyết tính công sức phát quang, gìn giữ tôn tạo phần diện tích đất nêu trên của gia đình bà từ năm 1992 đến nay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bà D xác nhận phần diện tích đất này là do cha của bà cho riêng bà nên là tài sản riêng của bà không liên quan gì đến ông Trương Hoàng L1 chồng bà.

Tại các bản tự khai do bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Minh P2 là người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày:

Phần đất có diện tích 2.472m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2076/QSDĐ/XS do Ủy ban Nhân Dân huyện C

cấp ngày 11/11/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị B được các thành viên trong gia đình bà B sử dụng liên tục từ năm 1990 đến nay không có ai tranh chấp. Nguồn gốc đất do bà khai hoang, dựng chòi ở sinh sống bằng nghề trồng lá dứa và cây đước, đến năm 1998 do các con đi học, việc đi lại khó khăn nên cha của bà đã cho bà thừa đất để cất nhà ở cho đến nay nhưng gia đình bà vẫn trồng và khai thác dứa nước, mỗi năm chặt lá bán hai đến ba vụ cho bà N2 cùng xã mua, việc canh tác đất này đều có những người hàng xóm biết và họ sẵn sàng làm chứng cho bà. Chính vì vậy mà bà đã được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp giấy chứng nhận vào năm 2000 theo quy định. Bà L có đất giáp ranh với đất của bà hai bên cùng sử dụng rất nhiều năm cùng canh tác trên đất của mình mà không hề có sự tranh chấp, bà và bà L còn sống chung trong cùng một ấp nên nếu có việc bà canh tác trên đất của bà L thì bà L không thể không biết cho đến ngày hôm nay được.

Đầu tháng 4/2019, bà L thuê người đến chặt hết lá dứa nước của gia đình bà và không cho gia đình bà vào tiếp tục canh tác trên phần đất của bà. Sự việc này đã được bà trình báo với chính quyền địa phương và sau đó thì bà L khởi kiện ra Tòa Tòa hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và buộc gia đình bà phải trả lại đất cho bà L. Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết ngày 16/10/2020 bà L lại tiếp tục có hành vi chặt lá dứa nước trên phần diện tích đất 2.472m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Bà lại tiếp tục trình báo công an địa phương để lập biên bản, khi công an vào thì bà L nói là do Tòa án yêu cầu bà L chặt lá dứa. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà L, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và buộc bà L phải chấm dứt các hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà.

Ngày 12/12/2022, bà B có đơn phản tố yêu cầu bà L phải bồi thường cho bà B 10.000.000 đồng do hành vi chặt phá dứa nước trồng trên đất của bà B.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Bích V, bà Nguyễn Thị Bích P1 là những người liên quan có ông Nguyễn Chí T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông S là chồng của bà B, bà V, bà P1 và ông T2 là con của ông S và bà B. Các ông bà đều có lời khai trình bày về nguồn gốc thửa đất có diện tích 2.472m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà B và đã được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp giấy chứng nhận như lời khai của bà B là đúng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L các ông bà cùng có ý kiến và yêu cầu với bà B, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và buộc bà L phải chấm dứt các hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà B.

Tại bản tự khai ngày 03/11/2022 ông Trương Hoàng L1 trình bày: Ông là chồng của bà D. Phần đất mà bà L khởi kiện tranh chấp với bà D có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Q cho con gái là bà D từ năm 2012 đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Đây là tài sản riêng của vợ ông, đã bán cho người khác họ đã cập nhật sang tên. Vợ chồng ông không còn quản lý và không liên quan gì nên đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà D.

Ông Ngô Văn T1, bà Ngô Thị D1, bà Ngô Thị P3, ông Ngô Văn H, bà Mai Thị N đều có bản tự khai có cùng nội dung: Các ông bà là con ruột của ông Ngô

Văn D3, bà Mai Thị L và đều thống nhất về nguồn gốc nhà đất mà bà L khai là đúng và có cùng yêu cầu với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 03/3/2023 và đơn độc lập sửa đổi bổ sung ngày 28/3/2023 ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Thửa đất số 173m tờ bản đồ số 9 diện tích 1.933m² tọa lạc tại xã A, huyện C do ông mua lại của ông Ngô Văn D3 là chồng bà Mai Thị L với giá 01 chỉ vàng, hai bên không làm giấy tờ chỉ thỏa thuận bằng miệng. Thời điểm này ông D3 đã được Ủy ban Nhân Dân huyện D cấp quyết định giao đất. Sau khi mua gia đình ông Q đã phát quang và canh tác ổn định cho đến nay. Vào năm 1999 do có đợt kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận số 1596 QSDĐ/SX ngày 24/8/1999, sau này ông tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị D, bà D đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Võ Văn D2, giữa các bên không có tranh chấp gì. Nay ông Q mới biết Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 173 cho bà L vào ngày 21/11/2000. Ông Q đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 mà Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.933m². Nếu tòa không chấp nhận yêu cầu này thì đề nghị Tòa buộc bà L phải trả cho ông Q các khoản tiền, cụ thể: Tiền mua đất đã giao cho ông D3 là 01 chỉ vàng tương 11.000.000 đồng, tiền công sức phát quang, giữ gìn, tôn tạo đất là 200.000.000 đồng và tiền làm tăng giá trị đất là 50% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá do Công Ty Cổ phần Đ2 lập ngày 15/6/2022 là 963.641.000 đồng. Tổng cộng là 1.174.641.000 đồng.

Tại Văn bản số 2614/UBND ngày 01/6/2021 của Ủy ban Nhân Dân huyện C có nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L yêu cầu hủy nội dung cập nhật đăng ký sang tên ông Võ Văn D2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 695515, số vào sổ CH000158 ngày 01/6/2012.

Ngày 01/6/2012, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 695515, số vào sổ CH000158 với diện tích 954,1m² thửa 133, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã A. Ngày 28/01/2019, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Võ Văn D2 theo Hợp đồng số 000918 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C6 chứng thực và ông D2 đã cập nhật sang tên trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 695515, số vào sổ CH000158 cấp ngày 01/6/2012. Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C cập nhật sang tên cho ông D2 là có căn cứ và đúng quy định.

Tại Bản tự khai ngày 22/01/2021 của Văn phòng C3 (Văn phòng C6 cũ) trình bày:

Bà Nguyễn Thị D 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 BH 695515, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH000158 cấp ngày 01/6/2012 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/01/2019, bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn D2 đến Văn phòng C6 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Sau khi tiếp nhận và xem xét toàn bộ hồ sơ pháp lý do các bên đương sự đã cung cấp đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Sau khi kiểm tra tất cả các thông tin ngăn chặn liên quan đến bất động sản trên và không có bất kỳ thông tin ngăn chặn nào, nên Văn phòng công chứng đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000918 đối với bất động sản nêu trên. Căn cứ Điều 41, 42 Luật Công chứng năm 2014; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 Văn phòng công chứng đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 11/CV-VP ngày 20/3/2023, Văn phòng C8 (Văn phòng C7 cũ) trình bày:

Ngày 26/8/2011, Văn phòng C7 (nay là Văn phòng C8) có tiếp nhận hồ sơ giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1 và bên được tặng cho bà Nguyễn Thị D.

Ông Nguyễn Văn Q đã được Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1596 QSDĐ/SX ngày 24/8/1999, thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý ngày 26/12/2000, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 9 (thửa mới là 133, tờ bản đồ số 44, diện tích 954,1m²).

Tại thời điểm công chứng, ông Q và bà Đ1, bà D có năng lực dân sự đầy đủ, xuất trình giấy khai sinh của bà D thay giấy chứng nhận kết hôn. Hai bên tự nguyện ký tên trước mặt công chứng viên nên Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00623, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐ-TC đối với bất động sản nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của đương sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án, Văn phòng công chứng không chịu trách nhiệm pháp lý phát sinh sau khi hợp đồng công chứng của văn phòng bị hủy.

Những người làm chứng:

Tại Bản tự khai ngày 03/3/2022, ông Nguyễn Văn S1 khai: Ông có phần đất canh tác liền kề phía bên ngoài tính từ ngoài đường ra, ông khai hoang từ năm 1980. Khi canh tác trên phần đất của mình ông có thấy gia đình bà B trồng lá, trồng đước tại phần đất đang tranh chấp với bà L nhưng bà B có được cấp giấy hay không ông không biết, ông chỉ biết bà B là người canh tác từ trước đến nay. Do bận công việc làm ăn ở xa nên ông xin được vắng mặt.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2022 ông Phạm Văn M1 khai: Ông là người được sinh ra và lớn lên ở cùng xóm với bà B, bà L, ông D3 từ nhỏ đến nay, ông làm nghề buôn bán lá dừa nước. Từ năm 2000 ông có mua lá dừa nước của bà Bạch trồng tại thửa đất đang tranh chấp với bà L, mỗi năm đón lá 02 lần với giá tiền là 1.500.000 đồng/năm. Đến khi tranh chấp thì ông không còn đến đón lá dừa nước tại thửa đất này nữa, ngoài trồng lá dừa nước thì trong khu đất này còn trồng cả cây đước. Việc tranh chấp đất giữa bà L với bà B thì ông không biết và bà B có được nhà nước cấp giấy hay không ông cũng không rõ. Do bận công việc làm ăn ở xa nên ông xin được vắng mặt đề nghị Tòa không triệu tập ông nữa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2022 ông Trần Văn T4 khai: Ông sống tại Ấp A, xã A từ năm 1968 đến nay, ông là hàng xóm của bà B, bà L, ông D3. Năm 2002, ông có vào phía trong thửa đất của bà B đang sử dụng để mua đất canh tác. Trong quá trình đi qua, đi lại vào đất của ông canh tác thì ông thấy bà B canh tác trồng dừa nước và cây đước tại phần đất mà hiện bà L đang tranh chấp với bà B. Năm 2018 ông có đi ngang qua khu đất của bà B để vào khu đất của ông thì thấy bà B đang bán đước, ông có hỏi thăm giá thì bà B nói bán đước năm triệu đồng. Việc tranh chấp đất giữa bà L với bà B thì ông không biết và bà B có được nhà nước cấp giấy hay không ông cũng không rõ. Do bận công việc làm ăn ở xa nên ông xin được vắng mặt đề nghị Tòa không triệu tập ông nữa

Tại Bản tự khai ngày 03/3/2022 ông Phạm Văn T5 khai: Năm 1990 ông làm công nhân cầu đường giao thông S. Đội của ông ở Ấp A, xã A. Bà B có thuê ông khai hoang khu đất, sau đó thỉnh thoảng bà B có thuê ông đến trồng dừa nước và trồng đước. Đến năm 2000 ông chuyển về Ấp A này sinh sống. Ông không nghe nói gì về tranh chấp đối với mảnh đất này. Ông chỉ biết bà B khai hoang sử dụng khoảng năm 1990, bà B có được nhà nước công nhận cấp giấy chủ quyền hay không thì ông không biết. Do bận công việc làm ăn ở xa nên ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết xét xử tại Tòa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2022 ông Phùng Thiết N1 trình bày: Ông ở xã B có quen biết với ông D3. Năm 1992 ông có đến nhà ông D3 ở xã A để hỏi ông D3 cho ông mượn mảnh đất giáp rạch có chiều dài khoảng 100m tính từ trong nhà ông D3 chạy ra ngoài, chiều ngang 30m (hiện nay nhà ông D3 vẫn ở đó). Sau đó, ông đã đào một cái ao và cất một cái chòi để nuôi cua, xung quanh là lá dừa nước. Đến năm 1994, ông D3 chết, ông ở nuôi cua thêm 01 năm nữa đến năm 1995 thì trả lại cho bà L và các con ông D3, từ đó không trở lại nữa. Khi ông D3 cho mượn 3000m² đất ông D3 có chỉ vị trí khu đất cho mượn còn việc ông D3 có bao nhiêu đất, ông D3 có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, phần đất tranh chấp giữa bà L với bà D, giữa bà L với bà B là của ai ông không biết, ai là người thực tế trực tiếp sử dụng đất ông cũng không biết. Do bận công việc làm ăn ở xa nên ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết xét xử tại Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Văn Hữu Đ là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu:

Buộc bà D phải trả lại phần diện tích đất mà bà D được ông Q cho tặng. Trường hợp Tòa không chấp nhận yêu cầu này thì phía nguyên đơn yêu cầu bà D phải trả cho nguyên đơn giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá nêu trên tương ứng với phần diện tích đất thực tế là 851m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Ấp ranh do trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 16/12/2021, nguyên đơn không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với ông Võ Văn D2 và hủy phần cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên ông D2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH00158 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2012.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Q đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 do Ủy ban

Nhân Dân huyện C đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đối với ông Q.

Đề vụ án sớm được kết thúc và vì mối quan hệ tình làng nghĩa xóm bà L yêu cầu nhận lại 50% diện tích thửa đất 171, 50% còn lại bà B được quyền sử dụng. Trường hợp bà B không đồng ý với phương án hòa giải này thì bà L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa buộc bà B phải trả lại cho bà L 2.472m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 9 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2076/QSDĐ/SX do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp ngày 21/11/2000 cho bà Nguyễn Thị Bạch .

Ông Huỳnh Minh P4 là người đại diện của bà D và bà B có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với tư cách là người đại diện cho bà D và bà B khẳng định nguồn gốc thửa đất là do ông Q và vợ chồng bà B mua bằng miệng của ông D3 từ năm 1992 sau đó đã thuê người phát quang và canh tác ổn định cho đến nay. Phía bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận của bà L đối với thửa 173 như đã nêu trên. Bà D xin rút lại một phần yêu cầu phản tố không yêu cầu phía bà L phải trả số tiền công sức phát quang là 200.000.000 đồng.

Bà B xin rút lại yêu cầu phản tố buộc bà L phải bồi thường 10.000.000 đồng tiền thiệt hại do hành vi chặt phá cây cối trên phần đất của bà B. Bà B đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2019 của Tòa án Nhân Dân huyện Cần Giờ.

Ông Nguyễn Võ Đại M là người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn D2 đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D là hợp pháp, đã cập nhật biến động sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1592/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 769/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1596/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/8/1999 cho ông Nguyễn Văn Q đối với thửa đất 173, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.933m² tọa lạc tại địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố H nguyên đơn rút yêu cầu.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D về việc buộc bà Mai Thị L phải trả cho gia đình bà Nguyễn Thị D 200.000.000 đồng tiền công sức phát quang gìn giữ đất do bà D rút yêu cầu.

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bạch b bà Mai Thị L phải bồi thường cho bà B 10.000.000 đồng do bà L có hành vi chặt phá cây trồng trên đất của bà B do bà B rút đơn phản tố.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho bà Mai Thị L toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 851m² là 1.719.020.000 đồng (một tỷ bảy trăm mười chín triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) mà bà D đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn D2.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Mai Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cập nhật biến động giảm một phần diện tích tương đương 954,1m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L (do phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn D2).

5/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L đối với các yêu cầu:

Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00623, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐ-TC lập ngày 26/8/2011 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị D;

Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn D2 trả lại diện tích đất 954,1m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, số vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 000918 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C6 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Võ Văn D2;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, số vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D và hủy nội dung cập đăng ký cập nhật sang tên ông Võ Văn D2;

Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà L diện tích đất 2.472m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 466 QSD/SX289-I ngày 15/10/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch .

6/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 tương ứng với phần diện tích đất 954,1m² thuộc tờ bản đồ số 44, thửa số 133 (một phần thửa số 173 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00158 do Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp ngày 01/6/2012 cho bà Nguyễn Thị D đã cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn D2.

7/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q buộc bà Mai Thị L phải trả cho ông Q các khoản tiền: Tiền mua đất đã giao cho ông D3 là 01 chỉ vàng tương 11.000.000 đồng, tiền công sức phát quang giữ gìn tôn tạo đất là 200.000.000 đồng và tiền làm tăng giá trị đất là 50% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá do Công Ty Cổ phần Đ2 lập ngày 15/6/2022 là 963.641.000 đồng. Tổng cộng là 1.174.641.000 đồng.

8/ Ghi nhận bà Mai Thị L tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Q 200.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/9/2023, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Q do bà Nguyễn Thị D đại diện theo ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, không xem xét các tài liệu, chứng cứ một cách tổng thể và liên kết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D và ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị D là bị đơn và là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Phía bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Q trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, khi tiến hành thẩm định giá, Tòa án cấp sơ thẩm không mời bà D. Trong chứng thư định giá, Công ty định giá căn cứ vào các tài liệu không có Quyết định số 02 ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố H quy định về giá đất huyện C năm 2022 đến năm 2024. Đất của bà D do ông Q là cha của bà D đã mua từ lâu, không có đường đi, ngập nước, bà D thường xuyên phải đi lại kể bên đất của bà L nhưng định giá quá cao so với thị trường. Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không xem xét đầy đủ các tài liệu trong vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Văn Hữu Đ đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Mai Thị L trình bày: Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu kháng cáo trên của bà D và ông Q. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D và ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về việc định giá tài sản Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có mời các bên lên làm việc, cho các bên tự mời Công ty định giá nhưng các bên thống nhất để Tòa án chỉ định Công ty Đ3. Khi thẩm định xong Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mời các bên lên công bố kết quả định giá và các bên đều đồng ý với giá theo chứng thư định giá.

Tại phần tranh luận:

- Ông Vũ Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị D tranh luận: Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc định giá và không xem xét đầy đủ các tài liệu trong vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Trường hợp không có căn cứ hủy án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc phía bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

- Ông Văn Hữu Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Năm 2015 huyện C có quy hoạch 90 ha để làm khu dân cư, nên đất có giá cao. Kết quả định giá là phù hợp. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của phía bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và ông Trần Văn Q1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ 2. Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện C, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Chí T2, bà Nguyễn Thị Bích P1, bà Nguyễn Thị Đ1 (không có lý do); Văn phòng C7 nay Văn phòng C8, Văn phòng C6 nay là Văn phòng Công Chứng Nguyễn Tất T7 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm: Tại cấp phúc thẩm, phía bà D và ông Q1 cho rằng thủ tục định giá tại cấp sơ thẩm chưa đảm bảo, kết quả định giá còn cao so với thị trường nhưng ngoài lời trình bày, phía bà D, ông Q1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến trên theo qui định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp của phía bị đơn. Về việc, người đại diện hợp pháp của bà D và bà D với tư cách đại diện hợp pháp của ông Q1 cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên đề nghị hủy án sơ thẩm nhưng không nêu được cụ thể để hủy án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm của bà D và ông Q1.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và ông Trần Văn Q1 đề nghị sửa án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Xét, bà L có quá trình kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 trên cơ sở nguồn gốc thửa 173 là một trong những thửa đất ông D3 (chồng bà L) đã được UBND huyện D giao cho ông D3 trong Quyết định 640/QĐ-UBH ngày 14/02/1992. Phía ông Q1 (cha của bà D) cho rằng phần đất này do ông Q1 mua của

ông D3 chồng bà L với giá 01 chỉ vàng và ông Q1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1989 nhưng không có chứng cứ chứng minh việc mua bán chuyển nhượng. Phía bà L và các con của ông D3 cũng không thừa nhận việc mua bán, giao nhận đất như ông Q1 trình bày.

[3.2] Căn cứ Văn bản xác minh của UBND huyện C và nguồn gốc đất, quá trình tạo lập như đã phân tích trên, có cơ sở xác định: Cùng một thửa đất nhưng Ủy ban Nhân Dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, sau đó lại cấp cho ông Q1 là không đúng qui định của Pháp luật đất đai. Nay bà L chỉ yêu cầu bà D phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp với thực tế và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông D2 là người thứ ba ngay tình. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc bà D phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà L. Do các bên không thỏa thuận được giá nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá do Công ty Đ2 lập ngày 15/6/2022 xác định bà D phải trả cho hộ bà L là $851\text{m}^2 \times 2.020.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.719.020.000$ đồng là có cơ sở.

[3.3] Do án sơ thẩm buộc bà D phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà L và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với phần hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy phân cấp nhật sang tên ông D2 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của ông Q1, bà Đ1 với bà D và hủy giấy chứng nhận cấp cho bà D đã cấp nhật sang tên ông D2 là phù hợp qui định của pháp luật.

[3.4] Về việc ông Nguyễn Văn Q đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 diện tích 1.933m^2 ; trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu này thì đề nghị buộc bà L phải trả cho ông Q tổng cộng số tiền 1.174.641.000 đồng, gồm: Tiền mua đất ông Q đã giao cho ông D3 là 01 chỉ vàng tương 11.000.000 đồng; tiền công sức phát quang giữ gìn tôn tạo đất là 200.000.000 đồng; tiền làm tăng giá trị đất là 50% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá do Công Ty Cổ phần Đ2 lập ngày 15/6/2022 tương đương số tiền là 963.641.000 đồng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tham gia tố tụng ông Q không chứng minh được phần đất ông Q cho bà D có nguồn gốc do ông Q mua của ông D3, cũng không chứng minh được chi phí đầu tư làm tăng giá trị đất như ông trình bày. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q là có cơ sở, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà L hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp và có lợi cho ông Q.

[3.5] Tại phiên toà phúc thẩm, phía bà D, ông Q có cung cấp Vi bằng do Văn phòng T8 lập ngày 01/4/2024 có nội dung ghi nhận ý kiến của những người làm chứng là ông L3, ông M1, ông T5. Tuy nhiên những lời khai này của người làm chứng cũng không có gì mới so với lời khai của những người làm chứng có tên trên đã được ghi nhận tại bản án dân sự sơ thẩm nên không làm thay đổi bản chất vụ án.

[4] Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà D và ông Q về việc hủy hoặc sửa án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, cụ thể: Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng; ông Nguyễn Văn Q thuộc trường hợp người cao tuổi, đủ điều kiện nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Q.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 3, Điều 4, khoản 2 Điều 9, Điều 10 Luật đất đai năm 2003; Điều 2, điểm e khoản 1 Điều 3 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1592/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm số 769/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị L về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1596QSĐĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/8/1999 cho ông Nguyễn Văn Q đối với thửa đất 173, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.933m² tọa lạc tại địa chỉ xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn rút yêu cầu.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D về việc buộc bà Mai Thị L phải trả cho gia đình bà Nguyễn Thị D 200.000.000 đồng tiền công sức phát quang, gìn giữ đất do bà D rút yêu cầu.

1.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bạch b bà Mai Thị L phải bồi thường cho bà B 10.000.000 đồng do bà L có hành vi chặt phá cây trồng trên đất của bà B do bà B rút đơn phản tố.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L: Buộc bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho bà Mai Thị L toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 851m² là 1.719.020.000 đồng (một tỷ bảy trăm mười chín triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) mà bà D đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn D2.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Mai Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cập nhật biến động giảm một phần diện tích tương đương 954,1m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 44 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103/QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L (do phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn D2).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị L đối với các yêu cầu:

Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00623, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐ-TC lập ngày 26/8/2011 tại Văn phòng C7 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị D;

Buộc bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn D2 trả lại diện tích đất 954,1m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, sổ vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 000918 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/01/2019 tại Văn phòng C6 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Võ Văn D2;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BH695515, sổ vào sổ cấp GCN CH00158 ngày 01/6/2012 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 44, xã A, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D và hủy nội dung cập đăng ký cập nhật sang tên ông Võ Văn D2;

Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà L diện tích đất 2.472m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 466 QSD/SX289-I ngày 15/10/1996 của Ủy ban Nhân Dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQDS đất 2076 QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 9, xã A, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch .

1.6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2103/QSDĐ/SX ngày 21/11/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ bà Mai Thị L đối với thửa 173, tờ bản đồ số 9 tương ứng với phần diện tích đất 954,1m² thuộc tờ bản đồ số 44, thửa số 133 (một phần thửa số 173 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00158 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2012 cho bà Nguyễn Thị D đã cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn D2.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q buộc bà Mai Thị L phải trả cho ông Q các khoản tiền: Tiền mua đất đã giao cho ông D3 là 01 chỉ vàng tương 11.000.000 đồng, tiền công sức phát quang giữ gìn tôn tạo đất là 200.000.000 đồng và tiền làm tăng giá trị đất là 50% giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Đ2 lập ngày 15/6/2022 là 963.641.000 đồng. Tổng cộng là 1.174.641.000 đồng.

1.8. Ghi nhận bà Mai Thị L tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Q 200.000.000 đồng.

1.9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.570.600 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng bà D đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0004450 do Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/4/2023. Bà D còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 58.570.600 đồng (năm mươi tám triệu năm trăm bảy mươi nghìn sáu trăm đồng).

Bà Mai Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. H2 lại bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.375.000 đồng (hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AG/2011/06401 và 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số AG/2011/06400 cùng ngày 09/4/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ lập.

H2 lại bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số AA/2021/0004267 do Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/3/2023.

Ông Nguyễn Văn Q được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

1.10. Các chi phí tố tụng: Ghi nhận nguyên đơn bà Mai Thị L tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá. Bà L đã nộp đủ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà D đã nộp theo Biên lai thu số 0002082 ngày 18/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn Q1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;

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

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH.

Nguyễn Thị Ngọc Hoa