

Bản án số: 548/2018/DS-PT

Ngày: 04/6/2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

*Các Thẩm phán:* 1. Ông **Nguyễn Đình Đức**

2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa :* Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Hoàng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/5/2018 và ngày 04/6/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2018/TLPT-DS ngày 29/3/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1553/2018/QĐ-PT ngày 09/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3227/2018/QĐ-PT ngày 09/5/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1937 (vắng mặt)

2. Ông **Trần T1**, sinh năm 1939 (có mặt)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Trần T1, sinh năm 1939 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Trương Thị H (có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Anh T2**, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo C, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Lư Quang V (vắng mặt ngày 28/5/2018, có mặt ngày 04/6/2018)

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

1. Ông Nguyễn Bảo C1, sinh năm 1969 (có mặt)
  2. Bà Phan Thị Lệ T3, sinh năm 1966 (vắng mặt)
  3. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1988 (vắng mặt)
  4. Ông Nguyễn Hồng B, sinh năm 1993 (xin vắng, có mặt ngày 04/6/2018)
  5. Trẻ Nguyễn Tiến T5, sinh năm 2008 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T3, ông T4: Ông Nguyễn Bảo C, sinh năm 1969 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Tiến T5: Ông Nguyễn Bảo C và bà Phan Thị Lệ T3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: luật sư Lư Quang V (vắng mặt ngày 28/5/2018, có mặt ngày 04/6/2018)

6. Bà Nguyễn Thùy Linh T6, sinh năm 1973 (có mặt)
  7. Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1980 (có mặt)
- Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1981 (xin vắng)
  9. Bà Trần Thị Thanh T7, sinh năm 1991 (xin vắng)
  10. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1969 (xin vắng)
  11. Trẻ Nguyễn Hưng P, sinh năm 2013 (vắng mặt)
  12. Trẻ Nguyễn Hưng Đ, sinh năm 2016 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ P và trẻ Đ: Ông Nguyễn Thế H và bà Trần Thị Thanh T7 (xin vắng)

13. Bà Nguyễn Thị Ly N, sinh năm 1976 (vắng mặt)
  14. Ông Nguyễn Anh T8, sinh năm 1988 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T8: ông Nguyễn Bảo C, sinh năm 1969 (có mặt)

15. Ông Phạm Quang T9, sinh năm 1961 (xin vắng)
  16. Bà Khiếu Thị H1, sinh năm 1962 (xin vắng)
- Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1980 (xin vắng)
18. Ông Phạm Khắc B1, sinh năm 1970 (xin vắng)
19. Trẻ Phạm Hoàng B2, sinh năm 2009 (vắng mặt)
20. Trẻ Phạm Hoàng Khánh Đ1, sinh năm 2011 (vắng mặt)
21. Trẻ Phạm Khắc L1, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Người đại diện hợp pháp của trẻ B, trẻ Đ1, trẻ L1: ông Phạm Khắc B1 và bà Nguyễn Thị Khánh L (xin vắng)

22. Bà Lê Tiểu Y, sinh năm 1961 (xin vắng)

23. Ông Nguyễn Văn H2 (chết năm 2013)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H2:*

- Bà Lê Tiểu Y, sinh năm 1961 (xin vắng, có mặt ngày 04/6/2018)

- Ông Lê Anh T2, sinh năm 1985 (xin vắng)

24. Ông Nguyễn Kim P, sinh năm 1963 (xin vắng)

25. Bà Nguyễn Mỹ H3, sinh năm 1965 (xin vắng)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

26. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1936 (xin vắng)

27. Ông Nguyễn Đình C1, sinh năm 1970 (xin vắng)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

28. Ông Nguyễn Văn N1(chết)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N2:*

- Bà Phạm Thị C, sinh năm 1936 (xin vắng)

- Bà Nguyễn Thị H5 (Kim H5), sinh năm 1955 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Kim P, sinh năm 1963 (xin vắng)

- Ông Nguyễn Đình C1, sinh năm 1970 (xin vắng)

- Ông Nguyễn Chí B, sinh năm 1976 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thi T10, sinh năm 1979 (xin vắng)

## NỘI DUNG

*Trong đơn khởi kiện, lời khai tại tòa và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần T1 và bà Lê Thị T trình bày:*

Vào năm 1992, ông T1 và bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Mỹ H3 thửa đất 20, 21 tờ bản đồ 43 phường Y, Quận Z (T5 liệu 2003) diện tích 2000m<sup>2</sup> với giá 08 lượng vàng 95%. Nguồn gốc đất: Trước năm 1975 đất do ông Mai Văn T11 đứng bộ, ông T11 chết để lại cho ông Nguyễn Văn N1 thừa hưởng sử dụng. Năm 1985, toàn bộ đất được đưa vào tập đoàn. Năm 1991, Hợp tác xã giải thể chính quyền giao đất về cho chủ cũ là ông N2. Ông N1 do tuổi già sức yếu không thể canh tác nên đã thỏa thuận miệng chia cho ông Nguyễn Văn H2 canh tác 2.000m<sup>2</sup> đất, cho ông Nguyễn Kiên P sử dụng 2.000m<sup>2</sup> đất.

Trong quá trình sử dụng, ông P đã chuyển nhượng phần đất của ông N1 đã chia cho bà T và ông T1 diện tích 2.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 20, 21 tờ bản đồ 43 phường Tân Phú, Quận 9 (T5 liệu 2003). Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1

bà T hàng năm thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước về việc sử dụng thửa đất trên. Năm 1996, ông T1 bà T phát hiện thửa đất của mình có người khác lấn chiếm, sử dụng và xây nhà ở, ông bà đã nộp đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất và ngăn chặn việc xây dựng nhà ở trên đất của ông bà nhưng không có kết quả. Năm 2007, trên đất có 04 hộ đã xây dựng nhà ở và có một phần đất thuộc diện quy hoạch làm đường, một phần khác chính quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác.

Ngày 09/8/2017, ông T1 nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường Y, Quận Z. Ngày 14/9/2007, ông T1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Z yêu cầu được quyền sử dụng 1.600m<sup>2</sup> đất. Ngày 15/12/2010, ông T1 và bà T rút yêu cầu giải quyết 1.259,2m<sup>2</sup> đất và giữ nguyên yêu cầu được quyền sử dụng 340,8m<sup>2</sup> đất tại thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z. Trên đất có 04 hộ đang ở gồm: hộ ông Phạm Khắc B1 sử dụng 40m<sup>2</sup> đất, hộ bà Nguyễn Thùy Linh T6 sử dụng 79m<sup>2</sup> đất, hộ ông Nguyễn Bảo C sử dụng 105m<sup>2</sup>, hộ ông Nguyễn Anh T2 sử dụng 116,8m<sup>2</sup>, cả 04 hộ trên đều xây dựng nhà không phép.

Sau khi Tòa án nhân dân Quận Z thụ lý lại hồ sơ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận Z, nay, ông T1, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận cho ông T1, bà T 382,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z, phía nguyên đơn tự nguyện bồi thường cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan toàn bộ tiền xây dựng nhà ở trên đất theo quy định pháp luật, đồng thời bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ trả lại đất và bàn giao nhà cho nguyên đơn.

*Bị đơn ông Nguyễn Anh T2 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Bảo C trình bày:*

Năm 1994, ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1943, chết năm 2003 có vợ là bà Trương Mỹ Lệ chết năm 1987. Ông L1 và bà Lệ có 03 người con Nguyễn Bảo C, Nguyễn Anh T2, Nguyễn Thùy Linh T6. Ngày 07/10/1994, ông L1 từ quận Tân Bình về nhận chuyển nhượng 836m<sup>2</sup> đất vườn của ông Nguyễn Văn N1 để cất nhà ở nay thuộc thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z (tài liệu 2003).

Ngày 18/4/1994, ông N1 và ông L1 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 08m dài 41m, ngày 23/12/1996 ông L1 nhận chuyển nhượng thêm phần đất ngang 10m dài 30m, phía sau là đất xéo diện tích 208m<sup>2</sup> không có thỏa thuận trên hợp đồng nhưng ông N1 có chỉ ranh cho ông L1 đóng cọc. Việc chuyển nhượng đất có lập giấy viết tay với giá 6,2 lượng vàng 95% (giá vàng khoảng 5.000.000đ/lượng). Việc giao nhận vàng được thực hiện làm 04 lần. Năm 1994, khi nhận chuyển nhượng ông L1 không làm giấy tờ được vì đất thuộc diện quy hoạch giải tỏa đường cao tốc AB; ông L1 đã dựng tạm nhà lá để ở vì đất không được cấp phép xây dựng. Năm 2003, ông L1 nhận tiền đền bù do giải tỏa làm đường đối với 402m<sup>2</sup> đất, còn lại 434m<sup>2</sup> đất ông L1 cho 03 người con làm nhà ở.

Người con Nguyễn Bảo C được sử dụng 103m<sup>2</sup> đất, Nguyễn Anh T2 sử dụng 116,8m<sup>2</sup> đất, Nguyễn Thùy Linh T6 sử dụng 79m<sup>2</sup> đất. Năm 2003, ông Nguyễn Bảo C chuyển nhượng cho ông Phạm Khắc B1 36m<sup>2</sup> đất với giá 973.000đ/m<sup>2</sup>. Năm 2004, ông B1 xây dựng nhà không phép, việc chuyển nhượng đất có lập giấy viết tay. Khi chuyển nhượng đất, ông L1 chỉ giao kết hợp đồng bằng giấy tay với ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn H2 và bà Lê Tiểu Y là vợ ông H2. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu được tiếp tục sử dụng thửa đất và căn nhà trên đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3, bà Nguyễn Thùy Linh T6, ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị L N, ông Nguyễn Thanh T4, ông Nguyễn Anh T8 cùng trình bày:*

Thống nhất với ý kiến bị đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu được tiếp tục sử dụng thửa đất và căn nhà trên đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc B1 trình bày:*

Năm 2003, ông có lập giấy viết tay nhận chuyển nhượng 40m<sup>2</sup> đất vườn từ ông Nguyễn Bảo C với giá 35.000.000 đồng. Năm 2006, ông xây dựng nhà cấp 4 không phép, nhà vách tường nền gạch mái tôn tổng giá trị xây dựng 60.000.000đ, nhà được cấp số C, phường Y quận Z có diện tích xây dựng là 35m<sup>2</sup> còn 05m<sup>2</sup> làm hiên nhà. Quá trình sử dụng đất ông C là người thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước. Ông B1 có vợ là Nguyễn Thị Khánh L đang sinh sống cùng nhà. Theo bản tự khai ngày 27/01/2010, ông B1 yêu cầu được hòa giải xét xử vắng mặt và yêu cầu trường hợp vụ án được giải quyết theo luật định thì ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền xây dựng nhà ở cho ông và ông C có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Khánh L trình bày:*

Bà và ông Phạm Khắc B1 kết hôn vào năm 2008 lúc này ông B1 đã có nhà và đất tại số C, phường Y, Quận Z. Năm 2010, bà cùng ông B1 bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà với giá 150.000.000đ, giá trị nhà trước và sau khi sửa chữa là 220.000.000đ. Trường hợp vụ án phải xét xử ông T1 phải bồi thường tiền xây dựng nhà cho vợ chồng bà là 490.000.000đ và ông Nguyễn Bảo C phải trả lại tiền đã chuyển nhượng đất cho ông B1 gấp 03 lần theo giá thị trường cho vợ chồng ông B1 để tạo nơi ở khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim P trình bày:*

Năm 1992 ông Trần T1 và bà Lê Thị T có lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z. Nguồn gốc đất, trước năm 1991 đất thuộc Hợp tác xã giải thể giao đất lại cho cha ông là ông Nguyễn Văn N1 sử dụng để trồng lúa. Năm 1992, ông N1 không có sức khỏe để tiếp tục canh tác nên đã chia cho hai người con Nguyễn Văn H2

sử dụng 2.000m<sup>2</sup>, và Nguyễn Kim P sử dụng 2.000m<sup>2</sup> và ông N1 tiếp tục canh tác 2.000m<sup>2</sup> tại thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z. Năm 1992, ông đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T 2.000m<sup>2</sup> đất tại thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z với giá 08 lượng vàng 95%, việc chuyển nhượng không lập thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền vì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N1 (cha ruột ông) chỉ cho miệng cho các con trong đó có ông được sử dụng 2.000m<sup>2</sup> đất trên. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên ông và vợ ông Bà Nguyễn Mỹ H3 đi nơi khác sinh sống, không biết đến việc thửa đất trên ông N1 lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1. Ông L1 đã chết, trên đất ông đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T có xây dựng 04 căn nhà. Ông P yêu cầu tòa án giải quyết vụ án theo luật định. Ông cho biết ông T1 và bà T đã tranh chấp đất từ năm 1995 cho đến nay là đúng. Mẹ ruột của ông tên Nguyễn Thị M đã chết 1968, bà M và ông N1 có 02 người con Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Kim P. Sau đó, ông N1 kết hôn với bà Phạm Thị C và có 05 người con. Bà C và 05 người con sau không liên quan gì đến phần đất đang tranh chấp. Ông yêu cầu được H giải, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mỹ H3 trình bày:*

Bà không liên quan và không tranh chấp đến phần đất trên, bà yêu cầu được hòa giải xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Năm 1992 ông T1 và bà T có lập giấy viết tay nhận chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất do ông đã cho con trai tên Nguyễn Kim P tại thửa 21, tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z. Nguồn gốc đất trước đây do ông khai phá, đến năm 1976 giao đất cho tập đoàn, đến năm 1991 Hợp tác xã giải thể có chủ trương giao trả đất lại cho chủ cũ, ông đã được nhận lại 6.000m<sup>2</sup> đất tại thửa 20, 21 tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z để tiếp tục canh tác. Năm 1992, do sức khỏe ngày càng yếu ông đã chia cho 02 người con, Nguyễn Văn H2 được sử dụng 2.000m<sup>2</sup> cạnh thửa đất ông canh tác, thửa đất xéo phía trên cùng giao lại cho Nguyễn Kim P sử dụng 2.000m<sup>2</sup>.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên Nguyễn Kim P đã chuyển nhượng cho ông T1, bà T 2.000m<sup>2</sup> đất mà ông P đang canh tác là đúng. Năm 1996, ông N1 thường bị bệnh, gia đình ông Nguyễn Văn L1 có thường qua thăm và có cho ít quà, chủ yếu hàng xóm láng giềng thăm nhau, ông L1 có đưa cho ông ký một số giấy tờ và nói là ký xác nhận ông N1 là chủ đất. Ông xác định có ký giấy cho ông L1 nhưng chỉ ký xác nhận là chủ đất, thực tế ông N1 không có nhận tiền, vàng hoặc chuyển nhượng phần đất nào cho ông L1. Sau khi ông L1 chết, các con ông L1 xây dựng nhà ở trên đất và có xảy ra tranh chấp thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ông T1, bà T nhận chuyển nhượng đất thì xảy ra tranh chấp cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất không lập tại cơ quan có thẩm

quyền không có chữ ký của bà Phạm Thị C và các con vì đất không có giấy tờ hợp lệ. Ông yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:*

Bà không biết việc ông N1 cho đất cho con trai Nguyễn Kim P, bà cũng không biết việc ông N1 đồng ý cho ông P chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất thửa 21 tờ bản đồ 43, phường Y, Quận Z. Bà và các con của bà với ông N1 không liên quan, không có tranh chấp đến thửa đất. Năm 1996, ông L1 có qua thăm ông N2, vào năm này ông N1 bị bệnh nên ông L1 có đưa cho ông N1 một số giấy tờ nhưng do bệnh nên ông N1 không đọc kỹ mà đã ký vào bà xác định ông N1 không chuyển nhượng đất cho ông L1, ông N1 cũng không nhận tiền hoặc vàng do ông L1 giao. Phần đất tranh chấp bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo luật định, bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đình C1 trình bày:*

Trước năm 1992 ông có tham gia canh tác ruộng lúa với ông N2, các em ông còn rất nhỏ chưa đến tuổi lao động nên không có công sức đóng góp liên quan đến thửa đất. Năm 1992 ông đi bộ đội nên không biết việc ông N1 cho đất cho người anh Nguyễn Kim P, và ông cũng không biết về việc ông P chuyển nhượng đất cho ông T1 bà T hoặc ông L1. Trong vụ án này ông không có liên quan và cũng không có ý kiến tranh chấp. Ông yêu cầu được hòa giải, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Kiệt, ông Nguyễn Trí B, bà Nguyễn Thị Thi T10 trình bày:*

Trước năm 1992 ông Kiệt, ông B, bà T10 còn nhỏ chưa đến tuổi lao động nên không có ý kiến gì đến việc tranh chấp thửa đất trên.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:*

Năm 1992 ông có chuyển nhượng cho ông T1 3.000m<sup>2</sup> đất với giá 10 lượng vàng 95%, cùng năm ông P là em trai của ông cũng chuyển nhượng cho ông T1 1.200m<sup>2</sup> đất nằm sát bên lô đất của ông, ông N1 cũng chuyển nhượng cho ông T1 2.000m<sup>2</sup> đất với giá 08 lượng vàng hiện nay lô đất này do ông Dương Đình Liễn đang sử dụng. Ông H2 có chừa lại 200m<sup>2</sup> để cất nhà ở, 10 ngày sau có người tên L hỏi mua đất của ông T1, ông L không thích đất xéo nên ông T1 thỏa thuận cho ông H2 thêm cứ 1.000m<sup>2</sup> đất thì thêm 01 lượng vàng để ông H2 xuống phần đất xéo ở, chuyển nhượng lại phần lô đất phía trên cho ông T1 nhưng đến nay ông T1 không thực hiện lời hứa.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Y trình bày:*

Năm 1992 bà và ông H2 có chuyển nhượng cho ông T1 3.000m<sup>2</sup> đất với giá 10 lượng vàng 95%, ông P cũng chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất kế bên 2.000m<sup>2</sup> với giá 08 lượng vàng. Ông N1 có cho ông C1 2.000m<sup>2</sup> đất, ông C1 và ông N1 đã chuyển nhượng hết cho ông T1 với giá 10 lượng vàng 95%. Khi chuyển nhượng đất cho ông Liễn xong ông T1 đã không giữ lời hứa là cho thêm vợ chồng bà cứ 1.000m<sup>2</sup> thì trả thêm 01 lượng vàng.

*Ông Lê Anh T2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H2 trình bày:*

Tôi là con của ông Nguyễn Văn H2 và bà Lê Tiểu Y, việc mua bán đất của cha tôi, tôi không biết nay cha tôi đã chết tôi thống nhất với lời trình bày của mẹ tôi. Việc mua bán đất giữa ông H2 và ông N1 tôi không biết nay có sự tranh chấp giữa ông T1 và bà T với ông T2 tôi không có liên quan và tôi không yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H, bà Trần Thị Thanh T7, bà Phạm Thị G thống nhất trình bày:*

Chúng tôi đang cư ngụ tại số nhà 1B đường Cầu Xây, khu phố 5, phường Tân Phú, Quận 9, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần T1 và bà Lê Thị T với ông Nguyễn Anh T2 chúng tôi không có yêu cầu gì, vì lý do bận công việc chúng tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi giải quyết xong.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang T9 và bà Khiếu Thị H1 thống nhất trình bày:*

Chúng tôi đang cư ngụ tại số nhà B, phường Y, Quận Z, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần T1 và bà Lê Thị T với ông Nguyễn Anh T2 chúng tôi không có yêu cầu gì, vì lý do bận công việc chúng tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi giải quyết xong.

*Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:*

#### 1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T được quyền sử dụng 382,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 43, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, tài liệu năm 2003, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung T4 đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 từ vị trí số 1 đến số 24, bỏ vị trí số 2.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T chịu trách nhiệm thanh toán ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho:

- Ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3 giá trị tài sản trên đất là 177.597.000 đồng;
- Bà Nguyễn Thùy Linh T6, ông Võ Hoàng S giá trị tài sản trên đất là 159.377.400 đồng;
- Ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị L N giá trị tài sản trên đất là 118.757.800 đồng;
- Ông Phạm Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L giá trị tài sản trên đất là 107.655.800 đồng.

Ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3, ông Nguyễn Thanh T4, ông Nguyễn Hồng B và Nguyễn Tiến T5, sinh năm 2008 (T5 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3) chịu trách nhiệm bàn giao căn nhà số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản tại vị trí số 5 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T. Việc giao nhận nhà gắn liền với đất được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thùy Linh T6, ông Võ Hoàng S, ông Nguyễn Thế H, bà Trần Thị Thanh T7, bà Phạm Thị G, Nguyễn Hưng P, sinh năm 2013 và Nguyễn Hưng Đ, sinh năm 2016 (P và Đ có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thế H và Trần Thị Thanh T7) chịu trách nhiệm bàn giao căn nhà số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T. Việc giao nhận nhà gắn liền với đất được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Lê N, ông Nguyễn Anh T8, ông Phạm Quang T9 và bà Khiếu Thị H1 chịu trách nhiệm bàn giao căn nhà số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T. Việc giao nhận nhà gắn liền với đất được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L, Phạm Hoàng B, sinh năm 2009, Phạm Hoàng Khánh Đ1, sinh năm 2011 và Phạm Khắc L1, sinh năm 2013 (B, Đ1, L1 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L) chịu trách nhiệm bàn giao căn nhà số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T. Việc giao nhận nhà gắn liền với đất được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T5 sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ phần đất và tài sản nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 22/01/2018 và ngày 24/01/2018 bị đơn ông Nguyễn Anh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị Lê N, Nguyễn Thanh T4, Nguyễn Anh T8, Nguyễn Bảo C, Nguyễn Thùy Linh T6, Võ Hoàng S, Phan Thị Lệ T3 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn và một số người liên quan phía bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông C và là đại diện cho các ông bà T2, T3, T4, N, T8, trẻ T5 yêu cầu sửa án sơ thẩm: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bị đơn và những người liên quan về phía bị đơn tiếp tục được sử dụng phần đất tranh chấp vì đất này do ông L1 nhận chuyển nhượng của ông N1 và ông H2 ngày 18/4/1994 và ngày 23/12/1996, đã cất nhà ở, được cấp sổ nhà và hộ khẩu.

Bà T6, ông S và ông B thống nhất ý kiến của ông C.

Bà Y có mặt ngày 04/6/2018 xác định ông N1 ký giấy chuyển nhượng một phần đất ông P đã chuyển nhượng cho ông T1 cho ông L1, ông H2 là người nhận vàng, có việc đổi đất cho ông T1.

Những người khác xin vắng mặt và vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T2, ông C vắng mặt ngày 28/5/2018, có mặt ngày 04/6/2018 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, ông C, hủy án sơ thẩm do đưa thiếu người tham gia tố tụng, xác định lại vị trí đất tranh chấp và quan hệ tranh chấp trong vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và những người liên quan về phía bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người liên quan về phía bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH**

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

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm lần hai ông C, bà T6, ông S yêu cầu hoãn phiên tòa để luật sư có mặt và mời luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

Tuy nhiên phiên tòa lần một ngày 09/5/2018 đã hoãn do ông C có đơn xin hoãn lý do bệnh.

Các đương sự đã được tổng Đ hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa, luật sư đã được chấp nhận để tham gia phiên tòa lần hai nhưng vắng mặt, luật sư có đơn đề nghị hoãn phiên tòa lần hai nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận vì không có căn cứ.

Do vậy việc các đương sự xin hoãn phiên tòa lần hai không được chấp nhận.

Trong thời gian nghị án, Hội đồng xét xử nhận được đơn của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T2, ông C xin trở lại phần hỏi. Hội đồng xét xử đồng ý để luật sư V bảo vệ quyền lợi cho ông T2 và ông C.

Xét kháng cáo của bị đơn và những người liên quan về phía bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Phần đất tranh chấp diện tích 340,8m<sup>2</sup> nằm trong phần đất có diện tích 2000m<sup>2</sup> mà bà T, ông T1 nhận chuyển nhượng của ông P ngày 28/8/1992, xác nhận ngày 12/12/1992 với giá 08 lượng vàng 24K, đôi bên đã giao nhận đủ vàng và đất cho nhau. Bà T, ông T1 kê khai đăng ký phần đất trên vào năm 1999 và nộp thuế theo quy định. Đất thuộc một phần thửa 21 tờ bản đồ số 43 phường Y, Quận Z theo bản đồ địa chính năm 2003. Điều này ông N2, ông P, ông H2 đều thừa nhận. Ông N1 và ông P không chuyển nhượng phần đất này cho ông L1 vào năm 1994 và 1996. Việc các con ông L1 tự xây dựng nhà trái phép trên phần đất này từ năm 2003 đã bị lập biên bản xử phạt hành chính.

Xét không có chứng cứ chứng minh có việc đổi đất giữa bà T, ông T1 với ông H2 nên việc ông H2 lấy phần đất của ông T1 đã mua của ông P để bán cho ông L1 là trái pháp luật. Lời khai của ông H2, bà Y cho rằng có sự đổi đất với ông T1 nhưng ông T1 không giữ lời hứa cho thêm vợ chồng bà O1 lượng vàng/1000m<sup>2</sup> và trả tiền căn nhà 05 lượng vàng, tổng cộng 08 lượng vàng 24K nên vợ chồng bà lấy lại phần đất của ông P đã bán cho ông T1 để bán cho ông L1 không được ông T1 thừa nhận.

Tất cả các đương sự trừ phía bị đơn đã thừa nhận phần đất hiện nay phía bị đơn sử dụng là phần đất ông P đã chuyển nhượng cho ông T1 từ năm 1992. Ông H2 là người nhận tiền vàng của ông L1 nhưng lại đưa giấy tờ cho ông N1 ký.

Xét trong vụ kiện này các ông bà Nguyễn Anh T2, Nguyễn Bảo C, Nguyễn Thùy Linh T6 không có yêu cầu tranh chấp gì với phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N2, ông H2.

Ông Phạm Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L cũng không có yêu cầu tranh chấp gì với ông Nguyễn Bảo C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không giải quyết trong vụ kiện này.

Xét vụ án đã thụ lý từ 12/10/2007, xét xử sơ thẩm lần một năm 2011, bị hủy án và đã xét xử sơ thẩm lại lần hai ngày 12/01/2018 theo đúng quy định pháp luật.

Tòa sơ thẩm đã xác định đúng vị trí đất, quan hệ tranh chấp và đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

Xét phía bị đơn ông Nguyễn Anh T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía ông T2 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình.

Do vậy kháng cáo của các đương sự yêu cầu sửa án sơ thẩm và luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T2, ông C đề nghị hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm dài dòng nên cần sửa lại câu chữ.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự chịu theo luật định.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 15, 50, 105, 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Nguyễn Anh T2, Nguyễn Bảo C, Phan Thị Lệ T3, Võ Hoàng S, Nguyễn Thùy Linh T6, Nguyễn Anh T8, Nguyễn Thanh T4 và Nguyễn Thị Lê N.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T được quyền sử dụng 382,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 43 (T5 liệu năm 2003), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung T4 đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014 tại vị trí số 1 và vị trí số 3 đến số 24.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T phải trả giá trị tài sản trên đất cho:

- Ông Nguyễn Bảo C và bà Phan Thị Lệ T3 số tiền là 177.597.000 đồng;
- Bà Nguyễn Thùy Linh T6 và ông Võ Hoàng S số tiền là 159.377.400 đồng;
- Ông Nguyễn Anh T2 và bà Nguyễn Thị L N số tiền là 118.757.800 đồng;
- Ông Phạm Khắc B1 và bà Nguyễn Thị Khánh L số tiền là 107.655.800 đồng.

Ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3, ông Nguyễn Thanh T4, ông Nguyễn Hồng B và trẻ Nguyễn Tiến T5, sinh năm 2008 (trẻ T5 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Bảo C, bà Phan Thị Lệ T3) phải bàn giao nguyên trạng nhà đất số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T.

Bà Nguyễn Thùy Linh T6, ông Võ Hoàng S, ông Nguyễn Thế H, bà Trần Thị Thanh T7, bà Phạm Thị G, trẻ Nguyễn Hưng P, sinh năm 2013 và trẻ Nguyễn Hưng Đ, sinh năm 2016 (trẻ P và trẻ Đ có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thế H và Trần Thị Thanh T7) phải bàn giao nguyên trạng nhà đất

số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T.

Ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Lê N, ông Nguyễn Anh T8, ông Phạm Quang T9 và bà Khiếu Thị H1 phải bàn giao nguyên trạng nhà đất số 1C B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T.

Ông Nguyễn Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L, trẻ Phạm Hoàng B, sinh năm 2009, trẻ Phạm Hoàng Khánh Đ1, sinh năm 2011 và trẻ Phạm Khắc L1, sinh năm 2013 (các trẻ B, Đ1, L1 có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Khắc B1, bà Nguyễn Thị Khánh L) phải bàn giao nguyên trạng nhà đất số B, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T.

Vị trí các nhà đất trên theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/5/2014.

Các bên thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Sau khi thi hành án xong các khoản tiền trên, ông Trần T1 và bà Lê Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ phần đất và tài sản nêu trên theo quy định.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 28.529.600 đồng (Hai mươi tám triệu năm trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng) ông Nguyễn Anh T2 phải chịu.

Ông Trần T1 và bà Lê Thị T phải chịu 19.267.700 đồng (Mười chín triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm đồng).

Hoàn lại cho ông Trần T1 và bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) theo biên lai thu số 000421 quyển số 009 ngày 05/10/2007 của Thi hành án dân sự Quận Z.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: các ông bà Nguyễn Anh T2, Nguyễn Bảo C, Phan Thị Lệ T3, Võ Hoàng S, Nguyễn Thùy Linh T6, Nguyễn Anh T8, Nguyễn Thanh T4 và Nguyễn Thị L N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0003964, AA/2016/0003965, AA/2016/0003966, AA/2016/0003967,

AA/2016/0003968, AA/2016/0003969, AA/2016/0003970, AA/2016/0003971 cùng ngày 31/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Vũ Thị Xuân Trang**