

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: 405/2025/DS-PT

Ngày: 23/4/2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục
thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy cập nhật biên động về
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Các Thẩm phán: Ông Phan Nguyên Nguyên

Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo, 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 Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 23 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật biên động về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 843/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3482/2025/QĐ-HPT ngày 19 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lý Tấn K**, sinh năm: 1970; Địa chỉ: A Đường số Z, Phường F, quận G, Thành phố H. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoàng H**, sinh năm: 1982. Địa chỉ: B N, Phường Z, quận B, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền số công

chứng 002023, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 20/3/2024 tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố H). (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Điều Uyên P**, sinh năm: 1982; Thường trú: Khu phố A, phường P, Thành phố B, tỉnh B; Cư trú: C Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L, Thành phố H. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Vũ Thị Hồng H1**, sinh năm 1987, Ông **Tạ Duy A**, sinh năm 1988, Ông **Huỳnh Văn Đ**, sinh năm 1961. Địa chỉ liên hệ: Phòng A, Tòa nhà C, số D M, phường Đ, Quận A, Thành phố H - Là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng 027426 lập ngày 06/12/2024 tại Văn phòng Công chứng C). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trương Ngọc L**, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH T - Chi nhánh Thành phố H (có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt ngày 23/4/2025).

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

1/ Bà **Cao Thị L1**, sinh năm 1951; Địa chỉ: E P, Phường B, quận T, Thành phố H (Có đơn xin vắng mặt);

2/ **Phòng Công chứng số E, Thành phố H**; Địa chỉ trụ sở: F N, Phường G, quận G, Thành phố H. (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông **Điều Uyên P** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Lý Tấn K trình bày:

Ông là chủ sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m², địa chỉ tại phường A, Quận L, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận L cấp ngày 10/12/2002, cập nhật biến động ngày 29/11/2013. Nguồn gốc phần đất này là của bà Cao Thị L1 chuyển nhượng cho ông ngày 25/10/2013 và đã được Phòng Công chứng số E chứng nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 33212, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 29/11/2013, ông được Ủy ban nhân dân Quận L cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận số 04122. Vào thời điểm tháng 11/2013, được biết ông Điều Uyên P không có nơi sinh sống và do là chỗ anh em quen biết thân tình nên ông đã cho ông P mượn phần đất nêu trên để ở, trông nom và giữ gìn thay cho ông. Theo đó, ông P cam kết chỉ mượn đất để ở, hoàn toàn không muốn chiếm dụng hay lấy làm của riêng, khi nào ông có nhu cầu muốn lấy lại thì ông P sẽ trả lại thửa đất trên. Vì tin tưởng ông P nên khi cho mượn ông đã không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng. Khi ông có nhu cầu sử dụng phần đất trên nên ông đã đề nghị ông P trả lại toàn bộ thửa đất trên. Tuy nhiên, ông P không trả lại đất mà còn cho rằng chính ông P mới là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên. Nguyên đơn xác định bị đơn đã ký giấy chuyển nhượng tài sản trên đất ngày

28/10/2013 có nội dung bị đơn muốn ở lại nhà đất này phải làm giấy đề nghị được ở lại. Ngày 22/10/2024, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có lời khai yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4193; về tài sản gắn liền với đất: Do hiện trạng căn nhà thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đã bị bị đơn làm thay đổi nên nguyên đơn từ chối nhận tài sản trên đất vì đây là đất nông nghiệp chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên không được tồn tại công trình xây dựng trên đất, yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời các tài sản sai phép, không phép này trong hạn 30 ngày, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông P phải hoàn trả lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại phường A, Quận L, Thành phố H.

Bị đơn ông Điều Uyên P có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập như sau: Ngày 07/12/2011 ông và bà Cao Thị L1 có lập Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà L1 bớt 100.000.000 đồng để ông làm từ thiện. Ông đã đặt cọc cho bà L1 số tiền là 50.000.000 đồng và đã nhận đất để ở, làm nơi tu tập và hoạt động từ thiện. Bị đơn xác định không ký giấy chuyển nhượng tài sản ngày 28/10/2013 và đã có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trên giấy này. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà Cao Thị L1 phải thực hiện thủ tục sang tên cho ông theo thỏa thuận đối với thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, phường A, Quận L, Thành phố H, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 04122.QSĐĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận L cấp ngày 10/12/2002; Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 25/10/2013 giữa ông Lý Tấn K và bà Cao Thị L1 là vô hiệu; Hủy cập nhật biến động ngày 29/11/2013 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 ngày 10/12/2002. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có ý kiến là nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn sẽ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng mà nguyên đơn đã trả cho bà L1 và tiền lãi, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo, quản lý tài sản với số tiền là 1.500.000.000 đồng, bao gồm 10% trong tổng số tiền giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá dựa trên số tiền 50.000.000 đồng trong tổng số tiền 500.000.000 đồng bà L1 đã nhận và chi phí xây dựng, sửa chữa, gìn giữ, tôn tạo tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào Khoản 3 và Khoản 9 Điều 25, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 115, Điều 163, Điều 164 và Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Luật Phí, lệ phí

năm 2015; Khoản 1, 2 Điều 26 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 lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Tấn K.

Buộc ông Điều Uyên P trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 4193, tờ bản đồ số: 4, phường A, Quận L, Thành phố H cho ông Lý Tấn K trong thời hạn 30 ngày, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Phần đất nêu trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 04122.QSĐĐ/Q12/2002 do Ủy ban Nhân dân Quận L cấp ngày 10/12/2002 cho bà Cao Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/11/2013 sang tên cho ông Lý Tấn K, có diện tích 500m², loại đất nông nghiệp. Hiện trạng thửa đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/6/2023, diện tích sử dụng thực tế là 503,6m², thuộc thửa 232-1 (theo tài liệu 02/CT-UB), thửa phân chiết 76-1, 76-2, đường a (theo tài liệu năm 2005).

Ông Điều Uyên P phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, di dời các tài sản, công trình xây dựng không phép trên thửa đất nêu trên trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều Uyên P đối với nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 33212, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa ông Lý Tấn K và bà Cao Thị L1 do Phòng Công chứng số E chứng nhận ngày 25/10/2013 là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều Uyên P về việc hủy nội dung cập nhật biến động ngày 29/11/2013 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 ngày 10/12/2002 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Điều Uyên P đối với bà Cao Thị L1 về việc buộc bà Cao Thị L1 phải tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho ông Điều Uyên P đối với thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, phường A, Quận L, theo Giấy chứng nhận số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận L cấp ngày 10/12/2002.

3. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm từ thiện lập ngày 07/12/2011 giữa bà Cao Thị L1 và ông Điều Uyên P.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng, bị đơn chịu. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0004534 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 900.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005337 ngày 10/02/2023, bị đơn còn phải nộp án phí còn thiếu là 900.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng bị đơn chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký là 6.000.000 đồng, bị đơn chịu, ghi nhận đã nộp đủ. Chi phí đo vẽ là 11.506.550 đồng và chi phí thẩm định giá là 15.552.000 đồng, bị đơn chịu và phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 05 tháng 11 năm 2024, bị đơn ông Điều Uyên P nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Trương Ngọc L gửi bản luận cứ và được Hội đồng xét xử công khai tại phần tranh luận có nội dung như sau:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đặc biệt là qua kết quả phân xét hỏi của phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Luật sư trình bày một số quan điểm để bảo vệ quyền lợi cho ông P trong vụ án này như sau:

- Ông cho rằng trong nội dung Đơn khởi kiện, Bản tự khai và phần trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tồn tại rất nhiều điểm mâu thuẫn, không phản ánh sự thật khách quan của vụ án.

Thứ nhất, nguyên đơn trình bày: “vào thời điểm tháng 11/2013, được biết ông Điều Uyên P không có nơi sinh sống... nên tôi đã cho ông P mượn thửa đất trên để ở, trông nom và giữ gìn thay cho tôi”. Lời khai này không có căn cứ, bởi vì trước thời điểm tháng 11/2013 (thời điểm mà ông K được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông P đã sinh sống ổn định trên thửa đất này do bà L1, là một Phật tử, quen biết và quý mến ông P cho ở nhờ. Đó là lý do ông P mới có ý định mua lại thửa đất trên từ bà L1 để ổn định cuộc sống và phục vụ cho mục đích từ thiện. Lời khai của ông P, bà L1 cũng như của chính ông K đều xác nhận ông K quen biết bà L1 thông qua ông P. Do đó, không có việc ông K quen biết bà L1 trước, sau đó nhận chuyển nhượng thửa đất đứng tên mình, rồi thấy ông không có nơi ở mới cho ông P ở nhờ.

Thứ hai, nguyên đơn lý giải việc ông K tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L1 là vì ông P sợ bị mất số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà L1 nếu không thanh toán số tiền còn thiếu. Lý giải này vừa không hợp lý, vừa không hợp tình: Thời điểm các bên đặt cọc mua bán đất là năm 2011, nhưng thời điểm thực hiện việc ký hợp đồng công chứng là năm 2013, khoảng 02 năm sau đó. Nguyên nhân của sự chậm trễ không xuất phát từ phía ông P (bên đặt cọc mua) mà xuất phát từ phía bà L1 (bên bán) vì thửa đất trên chưa hoàn thành việc khai nhận di sản thừa kế. Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng chậm thực hiện là do phía bà L1. Theo quy định của pháp luật dân sự, ông P không những không mất tiền cọc mà còn được nhận số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng nếu bà L1 đổi ý không tiếp tục bán cho ông P; Không hợp tình ở chỗ, giữa bà L1

và ông P có mối quan hệ quen biết, thân tình, bà L1 cũng là một Phật tử. Bà L1 thường xuyên cúng dường để ông P có điều kiện chăm sóc các em nhỏ và tập trung từ thiện. Bà L1 cũng cho ông P ở nhờ không lấy tiền trên chính thửa đất đó và khi ông P có nguyện vọng mua lại, bà L1 đã ngay lập tức đồng ý và giảm giá 100.000.000 đồng.

Thứ ba, ông K xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông K chỉ có chứng cứ chứng minh số tiền mà ông K đã thanh toán cho bà L1 là 450.000.000 đồng. Vậy số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu đi đâu? Vì sao bà L1 không yêu cầu ông K thanh toán số tiền này? Nếu ông K đã thanh toán đủ, thì tại sao không có chứng từ hoặc bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông đã thanh toán và bà L1 đã nhận số tiền 50.000.000 đồng. **Ngoài ra**, giá trị thửa đất mà bà L1 muốn bán ban đầu là 600.000.000 đồng, tuy nhiên vì quen biết ông P từ rất lâu và quý mến ông P nên bà L1 mới giảm giá bán còn 500.000.000 đồng và xem số tiền giảm 100.000.000 đồng là tiền cúng dường, góp sức cho ông P vào việc chăm sóc nuôi dưỡng các em nhỏ. Giữa bà L1 và ông K không hề quen biết nhau trước đó, cho đến tận thời điểm ra Phòng công chứng bà L1 mới biết ông K. Có lý do gì để bà L1 vẫn giữ mức giá bán 500.000.000 đồng và chỉ nhận thanh toán 450.000.000 đồng (sau khi đã trừ đi số tiền 50.000.000 đồng ông P đã thanh toán trước đó). Ngoài trừ lý do bà L1 hiểu rằng ông K là người thay mặt ông P để ký hợp đồng, sau đó là cập nhật sang tên sổ được nhanh chóng, thuận lợi vì ông P không biết và không muốn tham gia nhiều vào các hoạt động đời sống dân sinh.

Thứ tư, phía nguyên đơn xác nhận có sự việc “*tại Cơ quan điều tra, ông K xác định sẽ trả lại cho ông P số tiền 1.500.000.000 đồng nếu ông P chịu trả lại đất*”. Về mục đích của khoản tiền này, nguyên đơn trình bày đây là số tiền hỗ trợ ông P đối với các công trình được xây dựng trên đất. Có thể nhận thấy, nếu mục đích thực sự của việc ông K sẽ hoàn trả số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông P nhằm hỗ trợ các công trình xây dựng trên đất thì mâu thuẫn với số tiền 280.000.000 đồng trên Giấy chuyển nhượng tài sản, chênh lệch 1.220.000.000 đồng có thanh toán cho giá trị đất hay không?

Luật sư cho rằng sự thật khách quan của vụ án này đó là: Với mong muốn có chỗ ở ổn định, tập trung tốt hơn cho việc từ thiện và chăm sóc các em nhỏ, ông P đã bày tỏ nguyện vọng được mua lại thửa đất trên của bà L1 và đã được bà L1 nhanh chóng đồng ý với giá bán là 500.000.000 đồng sau khi đã giảm giá 100.000.000 đồng cho ông P (đây là khoản tiền cúng dường, hỗ trợ ông P). Hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc vào năm 2011 với số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên vì lý do chưa hoàn thành thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên việc ký kết hợp đồng mua bán bị dời lại đến năm 2013. Thời điểm này, ông P không có đủ tiền để thanh toán số tiền còn thiếu (450.000.000 đồng) nên ông P có ý định kêu gọi sự quyên góp, ủng hộ của các Phật tử. Trong bối cảnh đó, ông K, cũng là một Phật tử và biết ông P từ lâu đã tự nguyện ủng hộ số tiền 450.000.000 đồng cho ông P để ông P thanh toán cho bà L1. Đây là nghĩa cử hết sức cao đẹp của ông K, nên ông P

vô cùng cảm kích và biết ơn. Do hoàn toàn tin tưởng vào ông K, đồng thời không am hiểu về các thủ tục mua bán, chuyển nhượng đất đai, cũng như tạo thuận tiện cho quá trình thực hiện việc mua bán được nhanh chóng, ông P đã nhờ ông K thay mặt mình trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà L1. Bởi vì bà L1 không quen biết ông K trước đó nên để bà L1 yên tâm, ông P đã đi cùng ông K đến Phòng Công chứng số E đồng thời giải thích với bà L1 về việc ông K chỉ là người thay mặt ông P thực hiện giao dịch. Vì vậy bà L1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với ông K và vẫn giữ nguyên giá chuyển nhượng khi thoả thuận với ông P là 500.000.000 đồng, bà L1 nhận từ ông K số tiền 450.000.000 đồng mà ông P còn thiếu, sau khi đã trừ số tiền 50.000.000 đồng ông P đã đặt cọc trước đó. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng và ra sổ đứng tên ông K diễn ra thuận lợi, ông P tiếp tục được ở trên thửa đất này ổn định, không còn là ở nhờ trên đất bà L1 nữa vì đã thanh toán đầy đủ. Bà L1 cũng không có bất kỳ tranh chấp nào với ông P về việc quản lý, sử dụng thửa đất trên.

Như vậy, ông P vì tin tưởng ông K, đồng thời hiểu biết pháp luật có phần hạn chế đã làm cho bà L1, một người rất tin tưởng ông P nhầm lẫn rằng bà L1 đã thực hiện việc bán thửa đất trên cho ông P theo đúng nguyện vọng ban đầu của các bên. Trong khi thực tế, về mặt giấy tờ là bà L1 bán cho ông K. Căn cứ vào Điều 126 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp mục đích xác lập giao dịch dân sự của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn đạt được”*. Trong vụ án này, bà L1 và ông P đều bị nhầm lẫn về việc ông P sẽ là người được sử dụng quyền sử dụng đất sau khi thanh toán đủ cho bà L1 số tiền 500.000.000 đồng. Mục đích của giao dịch là chuyển quyền sử dụng đất từ bà L1 sang ông P đã không đạt được. Căn cứ vào quy định trên, ông P có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông K là vô hiệu do bị nhầm lẫn. Vì vậy, căn cứ vào sự thật khách quan của vụ án, căn cứ vào nội dung Đơn phản tố và bản trình bày nội dung kháng cáo tại phiên tòa của ông P, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 tuyên sửa một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 12 theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, phường A, Quận L, Thành phố H.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa nguyên đơn và bà Cao Thị L1 ngày 25/10/2013 là vô hiệu.

- Huỷ cập nhật biến động ngày 29/11/2013 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 ngày 10/12/2002.

- Buộc bà Cao Thị L1 tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bị đơn theo thoả thuận đối với thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, phường A, Quận L, Thành phố H.

Người kháng cáo, bị đơn ông Điều Uyên P trình bày:

Vụ án bắt đầu từ năm 2011, khi ông đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà Cao Thị L1 (bà L1) để nhận chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ C Quốc lộ A, Quận L, Thành phố H. Giá trị chuyển nhượng được thỏa thuận ban đầu 600.000.000 đồng, nhưng bà L1 tự nguyện giảm 100.000.000 đồng để ông sử dụng vào hoạt động từ thiện, vì ông là một giới tử. Như vậy, giá trị còn lại của giao dịch là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc, bà L1 giao quyền quản lý và sử dụng thửa đất cho ông. Tuy nhiên, do không đủ khả năng tài chính để hoàn tất thanh toán, ông đã nhờ ông Lý Tân K thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng. Hiện nay, ông K khẳng định mình là người mua và là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất, dẫn đến việc yêu cầu ông trả lại quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp chưa được xem xét một cách toàn diện, ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau đây:

Một là, Bản án chưa đánh giá đầy đủ quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Cao Thị L1 (người bán), ông (người đặt cọc) và ông Lý Tân K (người mua). Theo xác nhận của bà L1, giao dịch chuyển nhượng bắt nguồn từ khoản đặt cọc 50.000.000 đồng mà ông đã thực hiện. Tuy nhiên khi hoàn tất thủ tục, bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với ông K. Nội dung Bản án sơ thẩm tại mục [4.1.1] đã ghi nhận giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 500.000.000 đồng. Mặc dù vậy, căn cứ vào Giấy giao tiền ngày 25/10/2013 giữa bà L1 và ông K, cùng Biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2022 của bà L1, ông K chỉ thanh toán 450.000.000 đồng. Điều này cho thấy khoản tiền chuyển nhượng đã bao gồm 50.000.000 đồng đặt cọc của ông. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yếu tố khách quan này là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ngoài ra, như đã trình bày, bà L1 xác lập ý chí chuyển nhượng thửa đất với giá ban đầu là 600.000.000 đồng. Vì muốn cùng ông thực hiện các hoạt động thiện nguyện, bà tự nguyện trích 100.000.000 đồng từ số tiền chuyển nhượng đồng thời ghi nhận khoản đặt cọc của ông là một phần trong giá trị giao dịch. Nhờ vậy, ông K mới tiếp tục thực hiện việc thanh toán 450.000.000 đồng để hoàn tất giao dịch chuyển nhượng. Từ những tình tiết vừa nêu, có cơ sở khẳng định ông là đồng sở hữu quyền sử dụng đất cùng ông K đối với thửa đất tại địa chỉ C Quốc lộ A, Quận L, Thành phố H, với phần tỷ lệ quyền sở hữu được xác định 25% (tức 150.000.000 đồng trong tổng giá trị 600.000.000 đồng).

Hai là, việc xem xét công sức đóng góp, tôn tạo chưa phù hợp với chứng cứ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không xét tính công sức đóng góp, tôn tạo, gìn giữ tài sản cho ông bởi: Tự ý coi nói, dùng nhà ở làm cơ sở thờ tự và lưu giữ tro cốt, nuôi nấng trẻ em cơ nhỡ không đăng ký. Tuy nhiên ông có cơ sở được xem là đồng sở hữu quyền sử dụng đất. Việc ông quản lý, sử dụng đất là đương nhiên theo quy định pháp luật. Chính ông K cũng đã xác nhận ông là người ở tại thửa đất xuyên suốt đến nay. Mặc dù thửa đất được quy hoạch thành đất ở nhưng trên giấy chứng nhận đăng ký vẫn là đất nông nghiệp. Căn cứ quy định pháp luật, đất nông nghiệp

không được sử dụng trong một thời gian dài có thể bị xem là vi phạm nghĩa vụ sử dụng đất, và trong trường hợp này, Nhà nước có quyền xem xét việc thu hồi đất. Việc ông K không trực tiếp sử dụng thửa đất là quyền của ông, nhưng nếu ông cũng không tiếp tục quản lý và sinh sống trên thửa đất này thì thửa đất có nguy cơ không được sử dụng đúng mục đích, dẫn đến khả năng vi phạm các quy định pháp luật liên quan đến sử dụng đất. Việc phủ nhận vai trò và trách nhiệm của ông trong việc quản lý và duy trì thửa đất là chưa đánh giá một cách khách quan và đầy đủ về quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong vụ việc này.

Kết quả xác minh theo Công văn 445/TAQ12, Công an phường xác minh “Tại địa chỉ C, tổ L, KPD, P. A không có chùa hay tịnh thất nào tên “Đạo tràng An V”, “Tịnh thất An V” hoạt động”. Đồng thời, quá trình giải quyết tại Toà án cũng không ghi nhận căn nhà được dùng làm nơi tu tập (Đạo tràng An V) theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/05/2023. Công văn 639/UBND ngày 29/07/2024 của UBND phường A xác định công trình xây dựng trên đất bao gồm 2 phần: Phần công trình đã được công nhận cấp cho bà L1 và phần công trình do ông coi nói thêm. Quá trình giải quyết vụ án, Toà cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần công trình ông coi nói thêm vào thời gian nào, có xâm phạm đến quyền sở hữu hợp pháp của người khác hay không hoặc có vi phạm quy định pháp luật không, bởi lẽ nếu ông khai hoang đất đúng quy định pháp luật thì thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Tòa án cũng chưa xác định rõ giá trị của phần đất đã được công nhận quyền sử dụng so với phần diện tích coi nói thêm, từ đó không làm rõ liệu phần giá trị này có tăng hay giảm sau khi thực hiện việc cải tạo, tôn tạo. Vậy việc Toà án cấp sơ thẩm không xét tính công sức đóng góp, tôn tạo, giữ gìn tài sản cho ông theo mục [4.3] là chưa phù hợp với chứng cứ vụ án. Do đó, có sự cần thiết xét đến công sức đóng góp, tôn tạo của ông đối với thửa đất. Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL, giá trị đất tăng thêm là lợi nhuận chung của ông và ông K, trường hợp ông K không chứng minh được tỷ lệ phần đóng góp thì mặc định mỗi bên được hưởng một nửa. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Điều Uyên P xác định: Hiện trên khu nhà đất tại C, Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L (nhà đất hiện được bị đơn sử dụng làm nơi thờ tự, tu tập và làm từ thiện, chăm sóc người già, người khuyết tật và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn) còn có 9 người khác đang cư trú gồm: 01 người già trên 60 tuổi (H4), 02 người khuyết tật (L2, H2), 04 em nhỏ (A1, T3, K1, V1) và 02 người làm công quả (T1, T2).

Nguyên đơn, ông Lý Tấn K trình bày:

- Bản án sơ thẩm đã tuyên đúng pháp luật, không có lý do để thay đổi. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 12 xét xử công khai, minh bạch theo đúng trình tự pháp luật. Bản án số 948/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 đã tuyên buộc ông Điều Uyên P phải trả lại thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, Phường A, Quận L, Thành phố H cho ông. Quyền sở hữu hợp pháp của ông đối với thửa đất này đã được

chứng minh đầy đủ bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V448888, vào sổ cấp chứng nhận Quyền sử dụng đất số 04122.QSĐĐ/Q12/2002, chuyển nhượng cho ông theo Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số E chứng nhận số 33212 ngày 25/10/2013, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động theo hồ sơ số 26779.008285.CN.VP ngày 27/11/2013. Không có sai sót tố tụng nghiêm trọng nào trong quá trình xét xử sơ thẩm. Bản án sơ thẩm là hoàn toàn đúng đắn, không có cơ sở để thay đổi hay hủy bỏ.

- Ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ pháp lý trong khi bị đơn không có quyền hợp pháp để thực hiện. Căn cứ Điều 126 Luật Đất đai 2015, Điều 1 Luật Thuê sử dụng đất nông nghiệp 1993, Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Ngày 30/12/2020, ông đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận L gia hạn quyền sử dụng đất đến ngày 29/04/2065 theo hồ sơ số 015825.GH.001. Ngày 18/10/2024, ông đã nộp tiền sử dụng đất từ năm 2013 đến năm 2024 cho thửa đất số 4193 tờ 4, phường A, Quận L, Thành phố H với số tiền 7.927.434 đồng theo Giấy nộp tiền số 2395559. Bằng việc gia hạn quyền sử dụng đất đến ngày 29/03/2065, cơ quan chức năng đã khẳng định ông là người có quyền sử dụng hợp pháp nên mới thực hiện gia hạn được. Ông Điều Uyên P không phải người sử dụng hợp pháp nên không thực hiện được việc này. Ông đã nộp thuế đất theo quy định vì ông là chủ sở hữu hợp pháp, trong khi ông Điều Uyên P không có nghĩa vụ nào với Nhà nước đối với thửa đất này.

- Kháng cáo của ông Điều Uyên P không có căn cứ pháp lý. Căn cứ Điều 91, Điều 272 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, trong vụ án này, ông Điều Uyên P không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào mới để phản bác bản án sơ thẩm. Ngay từ đơn phản tố ngày 06/10/2022, bị đơn đã không cung cấp tài liệu chứng minh nào và nay trong đơn kháng cáo cũng không bổ sung chứng cứ nào khác. Kháng cáo của ông Điều Uyên P là hoàn toàn vô căn cứ và không đủ điều kiện để được Tòa án xem xét.

- Hành vi lạm dụng tố tụng để kéo dài thời gian thi hành án. Căn cứ Điều 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Đương sự sử dụng quyền của đương sự một cách thiện chí, không được lạm dụng để gây cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án, đương sự khác; trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu hậu quả do Bộ luật này quy định. Tuy nhiên ông Điều Uyên P đã lạm dụng quyền kháng cáo để trì hoãn việc thi hành án khi không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc kháng cáo. Đã 140 ngày trôi qua kể từ khi bản án sơ thẩm có hiệu lực, nhưng ông Điều Uyên P vẫn không tự nguyện thi hành án. Việc kháng cáo mà không có chứng cứ bổ sung cho thấy mục đích thực sự của bị đơn là câu giờ, kéo dài thời gian, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông. Ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yếu tố này để đảm bảo công lý được thực thi đúng đắn.

- Tòa án xem xét và đánh giá chứng cứ mà ông Điều Uyên P cung cấp. Căn cứ Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đơn phản tố ngày 06/10/2022 và đơn kháng cáo ngày 06/11/2024, ông Điều Uyên P đều không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ bổ sung. Tòa án cần xem xét việc Ông Điều Uyên P đã không cung cấp được tài liệu, chứng cứ bổ sung cho đơn kháng cáo, khiến cho kháng cáo không có cơ sở hợp pháp. Tòa án xem xét bác bỏ kháng cáo và buộc thi hành án ngay. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án mà bị đơn kháng cáo: Nếu kháng cáo không có chứng cứ mới hoặc không chứng minh được bản án sơ thẩm sai sót, Tòa phúc thẩm sẽ giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tòa phúc thẩm không xét lại toàn bộ vụ án nếu không có căn cứ hợp pháp. Nếu bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ mới, thì Tòa phúc thẩm chỉ xem xét dựa trên chứng cứ cũ, không thể lật lại toàn bộ vụ án. Nếu bị đơn kháng cáo để kéo dài thời gian thi hành án, Tòa án có thể bác bỏ ngay: Nếu bị đơn kháng cáo chỉ nhằm trì hoãn nghĩa vụ thi hành án mà không có căn cứ hợp pháp, ông yêu cầu Tòa bác bỏ kháng cáo và buộc thi hành án ngay sau phiên xử phúc thẩm.

- Ông đã thanh toán 450.000.000 đồng cho bà L1 khi công chứng chuyển nhượng, bà L1 xác nhận đã nhận 500.000.000 đồng. Việc cố suy diễn rằng 50.000.000 đồng còn lại là do bị đơn “góp” và từ đó chia tỷ lệ 25% là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật. Ông không có bất kỳ tranh chấp nào với bà L1. Ông đã thanh toán đầy đủ 500.000.000 đồng, có giấy giao nhận tiền, có sao kê ngân hàng, có giấy chuyển nhượng tài sản ngày 28/10/2013. Nếu ông P cho rằng có tranh chấp với bà L1 thì ông P phải khởi kiện bà L1 bằng một vụ án độc lập, không thể gài vào vụ kiện của ông để trì hoãn và gây bất lợi cho ông. Việc kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ kèm theo. Không có bất kỳ giấy tờ nào thể hiện ông và ông P có thỏa thuận đồng sở hữu hay góp tiền mua đất. Quan điểm cho rằng ông P có quyền lợi tương đương 150.000.000 đồng, bao gồm 50.000.000 đồng đặt cọc viết tay với bà L1 vào năm 2011 và 100.000.000 đồng được cho là bà L1 giảm giá đất đây là cách suy diễn cảm tính, hoàn toàn không có giá trị pháp lý. Việc bà L1 bán đất cho ông với giá nào là quan hệ dân sự giữa ông và người bán. Còn khoản 50.000.000 đồng, nếu ông P cho rằng có tranh chấp thì ông phải kiện bà L1, không thể vịn vào đó để đòi quyền sử dụng đất đối với ông, người không liên quan đến giao dịch đặt cọc này. Trang 11 của bản án sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 ghi nhận rằng hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà L1 đã chấm dứt. Nếu còn tranh chấp thì ông P phải khởi kiện bà L1 bằng vụ án khác. Bà L1 cũng đã xác nhận đã nhận đủ 500.000.000 đồng từ tôi (bao gồm 450.000.000 đồng tôi thanh toán và 50.000.000 đồng từ ông P nếu có). Ông không có nghĩa vụ phải chứng minh thêm gì về giao dịch giữa ông P và bà L1.

- Cấp sơ thẩm không thụ lý bất kỳ yêu cầu độc lập nào của bị đơn. Việc Hội đồng xét xử phúc thẩm gọi lại vấn đề này tại phiên tòa là vi phạm Điều 273, 284 và 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa cũng nêu rằng ông P từng có “yêu cầu độc lập đối với bà L1 nhưng Tòa sơ thẩm không đưa vào bản án”, ông cho rằng điều đó càng chứng minh rằng nếu có tranh chấp, thì tranh chấp là giữa ông P và bà L1 hoàn toàn không liên quan đến ông. Thực tế, bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự để chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà L1, nên không thể nói là yêu cầu bị bỏ sót.

- Việc bị đơn cho rằng bị đơn đã dẫn ông đến gặp bà L1 để mua đất giúp cho bị đơn với lý do có nhiều người muốn hỗ trợ ông ấy nhưng ông “đã quyết mua”. Ông khẳng định rằng không có bất kỳ thỏa thuận nào giữa ông và ông P về việc ông mua hộ hay cúng đường đất. Toàn bộ giao dịch mua bán đất giữa ông và bà L1 là minh bạch, có công chứng. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ pháp lý đều xác lập rõ ràng giữa ông và bà L1. Khi được hỏi tại sao không đứng tên mua đất, ông P trả lời rằng “vì là tu sĩ nên không rành pháp lý”. Ông xin phản bác là pháp luật không cấm tu sĩ đứng tên tài sản nếu có quyền sở hữu. Việc không có giấy ủy quyền, không có văn bản giao kết, không có chuyển tiền từ ông P càng chứng minh rằng ông P không có cơ sở pháp lý nào để yêu cầu quyền lợi trong khối tài sản này.

- Việc ông P hôm nay xuất hiện tại tòa phúc thẩm sau khi vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc trước đó trong suốt giai đoạn sơ thẩm. Ông ghi nhận sự xuất hiện đột ngột này và đặc biệt lưu ý rằng có dấu hiệu Tòa đã đặt các câu hỏi để gợi ý cho bị đơn phát biểu theo hướng cảm tính, trái với nguyên tắc tranh tụng khách quan.

- Về lý lẽ luật sư bị đơn viện dẫn Điều 126 Bộ luật Dân sự 2015 (giao dịch vô hiệu do nhầm lẫn), tôi xin bác bỏ hoàn toàn. Giao dịch giữa tôi và bà L1 đã hoàn tất, có công chứng và bà L1 chưa từng yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Nếu có nhầm lẫn, chỉ bà L1 mới có quyền yêu cầu hủy – phía bị đơn không có tư cách pháp lý để suy diễn hoặc viện dẫn điều khoản này.

- Các nhận định do Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu nhưng không thuộc phạm vi kháng cáo như: Việc đề xuất chia tỷ lệ 25% và 75% và nguyên tắc hòa giải tại cấp phúc thẩm; đặt lại vấn đề về tư cách yêu cầu độc lập giữa ông Điều Uyên P và bà Cao Thị L1 trong khi C sơ thẩm đã xem xét loại trừ nếu ông P có tranh chấp với bà L1 thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác, Cấp sơ thẩm không có thông báo thụ lý nào gửi đến ông về việc ông P có yêu cầu độc lập với bà L1 và bị đơn không có kháng cáo nội dung này. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã có hành vi vượt quá phạm vi kháng cáo, vi phạm tố tụng, trái với quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông.

- Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận một số đơn từ, tài liệu ông gửi cho Tòa, chưa được ông trình bày chính thức tại phiên tòa và chưa có ý kiến đồng ý cung cấp đã bị chuyển cho phía bị đơn. Hành vi này vi phạm nguyên tắc bảo mật chứng cứ theo Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP làm ảnh hưởng đến quyền tranh tụng bình đẳng và chiến lược tố tụng của ông. Ông yêu cầu mọi văn bản của ông chỉ được cung cấp cho phía bị đơn nếu có sự đồng ý của ông hoặc được công bố tại phiên tòa một cách hợp lệ.

- Tại phiên tòa trước, khi ông trích dẫn trang 11 của bản án sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 - là “chìa khóa vụ án”, chủ tọa đã cắt lời, không cho ông trình bày tiếp là hành vi vi phạm quyền trình bày theo Điều 260 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Ông tuyên bố rõ ràng trước Hội đồng xét xử, nếu phiên tòa có dấu hiệu cố tình làm sai lệch bản chất vụ án, xử lý trái quy định pháp luật, hoặc có biểu hiện

thiên vị một phía, ông sẽ tổng hợp toàn bộ tài liệu và chứng cứ, gửi đến cơ quan điều tra thuộc Viện kiểm sát nhân dân tối cao để đề nghị xem xét khởi tố vụ án hình sự theo Điều 370 hoặc Điều 365 Bộ luật Hình sự 2015, liên quan đến hành vi ra quyết định trái pháp luật hoặc lạm dụng chức vụ quyền hạn trong hoạt động tư pháp. Ông không đe dọa bất kỳ ai, nhưng ông có quyền và nghĩa vụ bảo vệ sự thật, bảo vệ công lý, và thực hiện quyền giám sát của công dân theo đúng quy định pháp luật. Ông tin rằng: Luật pháp là công lý của con người, còn luật nhân quả là công lý của trời đất. Một bản án có thể được hợp pháp về hình thức, nhưng nếu trái với lẽ phải, trái với lương tâm, thì sớm muộn gì cũng để lại hệ quả. Luật pháp có thể có kẽ hở, nhưng luật nhân quả thì không. Người sai trái có thể né tránh được trách nhiệm trước pháp luật trong chốc lát, nhưng không thể trốn được nghiệp báo lâu dài.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết bác bỏ toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Điều Uyên P vì không có chứng cứ mới và không có căn cứ pháp lý. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông. Buộc ông Điều Uyên P thi hành án ngay lập tức, hoàn trả lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Nếu bị đơn tiếp tục cố tình trì hoãn, đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ sang cơ quan thi hành án để cưỡng chế thi hành án theo quy định pháp luật.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m² tại phường A, Quận L, Thành phố H là do bà Cao Thị L1 nhận chuyển nhượng của ông bà Bùi Trân P1 và Phạm Viết H3 vào năm 2002. Ngày 10/12/2002, bà L1 được Ủy ban nhân dân Quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04122QSĐĐ/Q12/2002. Ngày 25/10/2013, tại Phòng công chứng số E Thành phố H, bà Cao Thị L1 và ông Lý Tấn K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 29/11/2013, ông K đã được cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận. Nguyên đơn ông K trình bày phần đất tranh chấp đã được ông mua, thanh toán đủ tiền và đã được cập nhật chủ sở hữu theo quy định. Sau khi mua ông vẫn để bị đơn ông P mượn để ở, trông nom và giữ gìn đất thay cho ông. Tuy nhiên, khi ông có nhu cầu sử dụng, ông đề nghị ông P trả lại toàn bộ thửa đất trên cho ông nhưng ông P không trả nên ông khởi kiện buộc ông P trả toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất đang tranh chấp cho ông K. Bị đơn ông P trình bày giữa ông và bà L1 đã có thỏa thuận về việc mua bán đối với thửa đất đang tranh chấp và ông đã đặt cọc cho bà L1 số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại mà ông K thanh toán cho bà L1 là theo yêu cầu

của ông P để thực hiện việc mua bán mà ông P và bà L1 đã thỏa thuận từ trước. Số tiền 450.000.000 đồng là tiền ông K hứa cho ông P.

Nhận thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đang tranh chấp cho nguyên đơn nhưng theo trình bày của bị đơn và xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện hiện nay trên đất có khoảng 10 người (bao gồm cả ông P) đang sinh sống nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bị đơn ông P trình bày quá trình sinh sống tại thửa đất tranh chấp, ông P có sửa chữa phần công trình trên đất. Ông K cho rằng ngày 28/10/2013, ông P đã tự nguyện chuyển nhượng phần công trình xây dựng trên đất với giá 280.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông K không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông đã thanh toán số tiền này cho ông P. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản trên đất để xem xét trả lại giá trị công trình trên đất cho bị đơn khi tuyên buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, xét lời trình bày của bị đơn và tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà L1 đồng ý chuyển nhượng cho ông P thửa đất đang tranh chấp với giá 600.000.000 đồng. Sau đó, bà L1 giảm cho ông P 100.000.000 đồng để ông P có chi phí xây dựng cơ sở từ thiện. Sau đó, ông P có đặt cọc cho bà L1 50.000.000 đồng. Khi ông K ký hợp đồng mua bán với bà L1, ông K thỏa thuận giá mua bán là 500.000.000 đồng và đã thanh toán 450.000.000 đồng (trừ 50.000.000 đồng đã đặt cọc) nên có căn cứ xác định phần của ông P trong quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng, ông K 450.000.000 đồng (tương đương ông P sở hữu 25%, ông K sở hữu 75%). Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và nhận định trường hợp có tranh chấp đối với số tiền này thì đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ án khác là chưa xem xét toàn diện vụ án.

Do Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại giai đoạn phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận 12.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 4193; tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: phường A, Quận L, Thành phố H.

Bị đơn có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; yêu cầu hủy cập nhật biến động về quyền sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật biến động về quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là có sai sót, cần sửa lại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Cấp sơ thẩm căn cứ nơi có bất động sản tranh chấp để xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Nguyên đơn ông Lý Tấn K có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K có mặt, ông H vắng mặt; ông K xác nhận đồng ý với việc vắng mặt của ông H, đề nghị Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định, ông sẽ tự mình trình bày trực tiếp trước Tòa.

[1.4] Về xác định đương sự tham gia tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất cho ở nhờ.

- Ngày 15/3/2023, Tòa án nhân dân Quận 12 có Công văn số 445/TAQ12 xác minh về tình trạng cư trú của đương sự tại địa chỉ C Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L, Thành phố H trong đó có nội dung xác minh về: “*Những nhân khẩu đang cư trú tại đây? Đề nghị quý cơ quan ghi rõ họ tên, năm sinh từng nhân khẩu*”. Kết quả xác minh của Công an phường A, Quận L thể hiện: “*Đương sự Điều Uyên P, 1982; HKTT: Khu phố A, phường P, Thành phố B, tỉnh B; hiện cư ngụ tại C Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L, Thành phố H*”.

- Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/4/2025, bị đơn ông Điều Uyên P trình bày ngoài bị đơn, hiện trên khu nhà đất tại C Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L (nhà đất hiện được bị đơn sử dụng làm nơi thờ tự, tu tập và làm từ thiện, chăm sóc người già, người khuyết tật và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn) còn có 9 người khác đang cư trú gồm: 01 người già trên 60 tuổi (H4), 02 người khuyết tật (L2, H2), 04 em nhỏ (A1, T3, K1, V1) và 02 người làm công quả (T1, T2). Nguyên đơn ông Lý Tấn K có biết về những người đang cư trú này trình bày thêm là đã xác minh tại Công an thì được cho biết là những người này không có đăng ký thường trú hay tạm trú tại đây.

- Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Công an Phường A với kết quả cụ thể như sau: “*tại địa chỉ C, Quốc lộ A, khu phố D, phường A, Quận L, Thành phố H, ngoài ông Điều Uyên P còn có 8 nhân khẩu cư trú gồm: (1)*

Nguyễn Viết L2 (sinh năm 1974, HKTT tại B, B, tỉnh Q); (2) Lê Quang T (sinh năm 1982, HKTT tại T, H, tỉnh B); (3) Dương Xuân H4 (sinh năm 1960, HKTT tại ấp B V, V, tỉnh H); (4) Võ Trọng T1 (sinh năm 1994, HKTT tại X, Sông C, tỉnh P); (5) Võ Trọng T2 (sinh năm 2002, HKTT tại X, Sông C, tỉnh P); (6) Tô Phương V2 (sinh năm 2015); (7) Kim A1 (sinh năm 2009, HKTT tại xã T, T, tỉnh T); (8) Lê Đức T3 (sinh năm 2013, HKTT G V, Phường E, Quận E, Thành phố H)”. Đây là tình tiết mới được kiểm tra xác định tại Cấp phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng trong khi họ đang ở trên phần đất đang tranh chấp là có thiếu sót và vi phạm tố tụng.

[1.5] Việc nguyên đơn cho rằng, Tòa án không cho nguyên đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa ngày 11/4/2025 và gợi ý có lợi cho bị đơn, các nhận định do Hội đồng xét xử nêu không thuộc phạm vi kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là giai đoạn tiến hành các thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Việc thực hiện việc hòa giải trước khi tranh tụng, việc động viên các bên đương sự là cần thiết, đề xuất về tỷ lệ 25% được Hội đồng xét xử đưa ra trên cơ sở Văn bản giải trình ngày 24/12/2024 của bị đơn nộp cho Tòa án; Việc tiến hành thủ tục hỏi tại phiên tòa, các đương sự phải trả lời theo đúng nội dung câu hỏi mà Hội đồng xét xử đặt ra và tuân theo sự điều khiển của Hội đồng xét xử. Tại phần tranh luận, các đương sự đã thực hiện quyền tranh luận của mình theo đúng quy định. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên ý kiến của nguyên đơn là tự suy diễn và không có căn cứ.

[1.6] Tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm, Cấp sơ thẩm thụ lý và xác định yêu cầu của bị đơn về việc “buộc bà L1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2011” là yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị L1 là đúng với quy định tại khoản 5 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Cấp sơ thẩm có triệu tập bà Cao Thị L1 tham gia tố tụng và bà L1 đã cung cấp lời khai, tuy nhiên Cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của bà L1 đối với yêu cầu độc lập này của bị đơn là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 khi giải quyết tranh chấp giữa các bên.

[1.7] Cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng và triệu tập, lấy lời khai các đương sự là bà Cao Thị L1 và Phòng Công chứng số E là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi giải quyết các yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của bị đơn. Tuy nhiên Cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của các đương sự này khi giải quyết vụ án tại bản án sơ thẩm là có thiếu sót.

[1.8] Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì: “1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.”. Kiểm tra toàn bộ hồ sơ vụ án, các đương sự không có yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm từ thiện lập ngày 07/12/2011 giữa bà Cao Thị L1 và ông Điều Uyên P. Tuy nhiên tại khoản 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày

30/10/2024, Cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm từ thiện lập ngày 07/12/2011 này là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của các đương sự.

[1.9] Trên cơ sở các yêu cầu của bị đơn, Cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu của ông Điều Uyên P về việc hủy cập nhật biến động về chủ sở hữu, sử dụng đối với Giấy chứng nhận số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 cấp ngày 10/12/2002, cập nhật ngày 29/11/2013 nhận định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 và ông K không vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu này của đương sự. Đây là việc xem xét hủy quyết định hành chính cá biệt theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên Cấp sơ thẩm không nhận định về thẩm quyền giải quyết và thực hiện theo các hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao trong những trường hợp này là không đúng quy định.

Khi giải quyết lại vụ án, Cấp sơ thẩm cần thực hiện theo đúng hướng dẫn tại phần giải đáp câu hỏi 11 phần dân sự tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể: “... *theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai 2013) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”. Theo hướng dẫn này, Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu về việc hủy cập nhật biến động về chủ sở hữu, sử dụng đối với Giấy chứng nhận số 04122.QSĐĐ/Q12/2002 cấp ngày 10/12/2002, cập nhật ngày 29/11/2013 này của đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên toà, xác định:

[2.1] Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4193; tờ bản đồ số 4; diện tích 500m²; địa chỉ phường A, Quận L, Thành phố H. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp, thửa đất nêu trên có nguồn gốc do bà Cao Thị L1 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Trân P1 và ông Phạm Viết H3 vào năm 2002. Ngày 10/12/2002, bà L1 đã được Ủy ban nhân dân Quận L cấp giấy chứng nhận số 04122.QSĐĐ/Q12/2002. Ngày 25/10/2013, ông Lý Tấn K và bà Cao Thị L1 ký

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất, số công chứng 33212, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 25/10/2013 tại Phòng Công chứng số E. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số: 04122.QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận L cấp ngày 10/12/2002, cập nhật biến động ngày 29/11/2013 sang tên ông Lý Tấn K.

[2.2] Về diễn biến sự việc:

- Ngày 07/12/2011 ông Điều Uyên P và bà Cao Thị L1 có lập Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bà L1 bớt 100.000.000 đồng để ông làm từ thiện. Ông đã đặt cọc cho bà L1 số tiền là 50.000.000 đồng và đã nhận đất để ở, làm nơi tu tập và hoạt động từ thiện.

- Ngày 25/10/2013, ông Lý Tấn K và bà Cao Thị L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất, số công chứng 33212, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 25/10/2013 tại Phòng Công chứng số E, Thành phố H thể hiện bà Cao Thị L1 đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 500m², loại đất nông nghiệp, thuộc thửa đất số 4193, tờ bản đồ số 4, phường A, Quận L cho ông Lý Tấn K. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 11/4/2025, các bên đương sự đều xác nhận: Số tiền phải thanh toán cho bà L1 là 500.000.000 đồng, việc đặt cọc đất ban đầu là do ông Điều Uyên P thực hiện ngày 07/12/2011, ông P đã đặt cọc cho bà L1 là 50.000.000 đồng. Khi bà L1 làm xong các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng thì ông P đề nghị bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Lý Tấn K. Ông K đã thanh toán cho bà L1 số tiền còn lại là 450.000.000 đồng.

[2.3] Khi xét xử lại vụ án, Cấp sơ thẩm cần lưu ý:

- Số tiền 50.000.000 đồng ông P đặt cọc, ông K đã thanh toán lại cho ông P hay chưa? chưa được làm rõ. Đây là tài sản do hai người góp vào mua chung hay là tài sản của cá nhân ông K cần được Cấp sơ thẩm xác định rõ việc hình thành tài sản; Giá trị tài sản thực tế được chuyển nhượng là bao nhiêu, có việc giảm giá để từ thiện hay không, việc mua lại tài sản trên đất giữa ông K và ông P thực hiện cụ thể như thế nào trước khi giải quyết các yêu cầu của các đương sự.

- Quá trình lưu trú và sử dụng phần đất đang tranh chấp của các bên như thế nào? Ông K có cho ông P mượn tạm phần đất nêu trên để ở do ông P khó khăn về chỗ ở hay không? Hay ông P đã nhận phần đất này, cư trú ổn định, đầu tư xây dựng trên đất từ năm 2011 đến nay.

- Theo lời trình bày của bà Cao Thị L1 thì thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc và ông P về đó ở, trên đất có một căn nhà tạm diện tích 4m x 6m. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 15/6/2023 thì diện tích xây dựng là 292,1m², diện tích sàn xây dựng là 376,3m². Thể hiện quá trình cư trú trên thửa đất, ông P đã tự ý coi nói, xây dựng không phép trên đất nông nghiệp. Cấp sơ thẩm không xem xét và định giá đối với công trình xây dựng trên đất là không giải quyết toàn diện vụ án. Phía ông P có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức đóng góp, tôn tạo, gìn giữ tài sản cho ông P với giá trị là 1.500.000.000 đồng,

trong đó có tỷ lệ 10% phần vốn của ông P tính theo giá trị đất chứng thư thẩm định giá xác định là 386.267.420 đồng và công sức xây dựng, sửa chữa tài sản (được lấy từ kinh phí do các phạt tử cung đường cho ông P), Cấp sơ thẩm không xét tính công sức đóng góp, tôn tạo, gìn giữ tài sản cho ông P và yêu cầu tính tỷ lệ 10% vốn góp của bị đơn ông P là không bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Quận 12 lập ngày 04/5/2023 thì tại tầng trệt của nhà đất ghi phần 1 ngoài tượng phật, có nhiều hủ tro cốt của người chết. Để đảm bảo việc thi hành án và các vấn đề liên quan đến đạo đức xã hội, Cấp sơ thẩm phải làm rõ trách nhiệm của bị đơn đối với các hủ tro cốt người chết được thực hiện như thế nào nếu phải thi hành án hoàn trả đất cho nguyên đơn.

- Cấp sơ thẩm cần xem xét toàn diện vụ án, các vấn đề có liên quan khác và xác định đúng quan hệ pháp luật giữa các đương sự khi giải quyết tranh chấp nhằm giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm. Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án tại Cấp sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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 lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bị đơn ông Điều Uyên P.

- Về nội dung: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Điều Uyên P.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 948/2024/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điều Uyên P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049339 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài