

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

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

Bản án số: 138/2023/DS-PT
Ngày 21- 3 – 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy HDCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mười
Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – 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 Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 109/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 736/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 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: 193/2023/QĐ-PT ngày 16/02/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1964; Cư trú tại: 1689 đường Huỳnh Tấn Phát, Tổ 25, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: 71/1/5 Huỳnh Tịnh Của, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Ngọc Hoàn Vũ – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1969; Cư trú tại: 198B/28 đường Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Vũ Hữu Thiên A, sinh năm 1971; Cư trú tại: C11.09 Lô C, Chung cư Tân Mỹ, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số công chứng 021072 ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Văn phòng Công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956; Cư trú tại: 53 Đường số 12, khu đô thị mới Him Lam, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006965 ngày 13 tháng 5 năm 2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

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

1. Ông Lê Quang C, sinh năm 1960; Cư trú tại: 66/62 Trần Văn Khánh, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1961; Cư trú tại: 46 đường Tân Mỹ, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thanh P, sinh năm 1966; Cư trú tại: 1689A Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 3, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1989; Cư trú tại: 1689A Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 3, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang C, ông H, bà P, ông T: Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: 71/1/5 Huỳnh Tịnh Của, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1958;

6. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1958;

Cùng cư trú tại: 21/22 Lý Phục Man, tổ 12, khu phố 2, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Võ Thị Thu C, sinh năm 1956; Cư trú tại: 266 Nguyễn Duy, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Võ Văn H, sinh năm 1952;

9. Ông Võ Văn C, sinh năm 1959.

Cùng cư trú tại: 431/22 Phan Văn Trị, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H, bà C, ông Hồng, ông C: Ông Vũ Hữu Thiên A, sinh năm 1971; Cư trú tại: C11.09 Lô C, Chung cư Tân Mỹ, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004438, số 004439 ngày 13 tháng 4 năm 2020; số 004509 ngày 16 tháng 4 năm 2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 330 đường Nguyễn Bình, Ấp 1, xã Phú X, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, Lê Văn H, Lê Thanh P, Lê Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn ông Lê Văn S có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Văn Được trình bày:

Mẹ ông Lê Văn S là bà Ngô Thị V (sinh năm 1936 - chết năm 2008) được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201/QSDĐ ngày 22/7/1997 với tổng diện tích đất 2.586 m² thuộc thửa 33, Tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn Nhà Bè, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2001, theo sự vận động (phổ biến chủ trương thành lập khu dân cư để phát triển hạ tầng trong khu vực) của Huyện ủy huyện N và Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè gia đình ông đồng ý sang nhượng lại phần đất là 1.986 m² cho Văn phòng Huyện ủy Nhà Bè, phần đất còn lại diện tích 600 m² bà Vàng giao cho ông Lê Văn S toàn quyền định đoạt. Nhưng cho tới nay Ủy ban nhân dân huyện N vẫn không cấp Giấy chứng nhận trên phần đất 600 m² cho ông Lê Văn S. ông Lê Văn S có cung cấp bản 01 bản photo biên bản lập ngày 04/7/2001, nội dung thể hiện: Vào lúc 17 giờ 00 ngày 04/7/2001 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè, nội dung xác nhận: hộ bà Ngô Thị V. Đ/c: 5/3 Kp3, phường P, Quận 7 chuyển nhượng cho Văn phòng H.U phần đất diện tích 1.986 m² thửa 33 Tờ 11 TTNB. Phần diện tích đất còn lại 600 m² bà để lại cho con là anh Lê Văn S định đoạt. Đ/c 5/3 KP3 Phú Mỹ, Q.7 (Số tạm trú KP5 TTNB); một bản photo phiếu chi tiền mặt số 10 ngày 04 tháng 7; năm đã bị sửa, không rõ năm, nội dung chi tiền mua đất, người lĩnh tiền: Ngô Thị V, số tiền 148.950.000 (Một trăm bốn mươi tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng, KT: người lĩnh tiền Lê Thanh P. Một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25/CN.QSDĐ quyền số Q2 lập ngày 24/3/2001 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè với nội dung bà Ngô Thị V chuyển nhượng cho ông Huỳnh Trung H 2586m² x 75.000 đồng/m² = 193.950.000 (Một trăm chín ba triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

ông Huỳnh Trung H trình bày: Bà Ngô Thị V không biết chữ và không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Trung H. Tuy nhiên, ông không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà Ngô Thị V tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Trung H.

ông Lê Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 25/CN.QSDĐ ngày 24/3/2001 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa bà Ngô Thị V với ông Huỳnh Trung H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2241.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với bà Châu Thị Mùi ngày 25/10/2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2242.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Võ Văn H ngày 25/10/2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2234.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn X ngày 25/10/2004.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H.

- Công nhận cho ông Lê Văn S được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 781 m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Huỳnh Trung H có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hữu Thiên A trình bày:

Ngày 22/7/1997, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201QSDD với diện tích 2.586 m² thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N cho bà Ngô Thị V.

Bà Vàng đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Huỳnh Trung H có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè và ngày 15/4/2002 Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Cập nhật biên động ngày 15/4/2002) cho ông Huỳnh Trung H.

Ngày 25/10/2004, ông Huỳnh Trung H chuyển nhượng cho bà Châu Thị Mùi 740 m²; ông Võ Văn H diện tích 686 m² và ông Nguyễn Văn X diện tích 379 m²; việc mua bán chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Trung H với bà Mùi; ông Hồng và ông Xàng hợp pháp nên Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mùi, ông Hồng và ông Xàng; phần diện tích còn lại của ông Huỳnh Trung H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005. Hiện nay, ông Huỳnh Trung H vẫn đang giữ giấy chứng nhận nói trên.

Phần đất Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Vàng sau khi chồng bà Vàng là Lê Văn Cũ (chết năm 1987) là tài sản riêng của bà Vàng không liên quan gì đến chồng và các con của bà Vàng. Việc chuyển nhượng đất giữ ông Huỳnh Trung H và bà Vàng đã thực hiện xong, bà Vàng đã giao đất cho ông Huỳnh Trung H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2002 đến năm 2008 bà Vàng chết, bà Vàng không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì.

Việc bà Vàng chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Trung H gần 20 năm nay các con của bà Vàng và ông Lê Văn S đều biết, không ai tranh chấp gì nhưng đến năm 2017 ông Lê Văn S – con bà Vàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án tranh chấp

quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Trung H; từ những căn cứ nêu trên cho thấy ông Lê Văn S khởi kiện không có căn cứ pháp luật.

Sau khi ông Lê Văn S khởi kiện ông Huỳnh Trung H ở Tòa án thì ông Huỳnh Trung H mới phát hiện ông Lê Văn S tự ý vào phần đất của ông Huỳnh Trung H trái phép, ông Huỳnh Trung H đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn S trả lại phần đất cho ông Huỳnh Trung H nhưng ông Lê Văn S không chịu trả. Nay ông Huỳnh Trung H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông Huỳnh Trung H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác đơn khởi kiện của ông Lê Văn S buộc ông Lê Văn S phải trả lại phần đất chiếm giữ trái phép diện tích 781 m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thị trấn Nhà Bè, huyện N do Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 cho ông Huỳnh Trung H theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý Văn Đ trình bày:

Tất cả thống nhất với lời khai của ông Lê Văn S.

Sau khi bà Ngô Thị V mất năm 2008, thì các anh em mới phát sinh tranh chấp với ông Huỳnh Trung H, sau khi Tòa án nhân dân huyện N thu thập toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Trung H, mọi người mới biết bà Vàng có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Trung H. Các anh em đều xác định bà Vàng không biết chữ, không hề có giao dịch mua bán đất đai gì với ông Huỳnh Trung H chữ ký trong hợp đồng không phải của bà Vàng. Tuy nhiên, các bên thống nhất không yêu cầu giám định chữ ký của bà Ngô Thị V tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Trung H. Vì vậy, nay các bên thống nhất ý kiến của ông Lê Văn S yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 25/CN.QSĐĐ ngày 24/3/2001 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa bà Ngô Thị V với ông Huỳnh Trung H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H.

- Công nhận cho ông Lê Văn S quyền sử dụng toàn bộ diện tích mà ông đã cất nhà, trồng cây lâu năm từ năm 2000 cho đến nay.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Bé H, bà Võ Thị Thu C, ông Võ Văn H, ông Võ Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hữu Thiên A trình bày:

Ngày 25/10/2004, ông Nguyễn Văn X với ông Huỳnh Trung H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2234.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N với nội dung ông Huỳnh Trung H chuyển nhượng cho ông Xàng diện tích 720 m² đất với giá 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng, trong đó có 379m² thuộc thửa 33-1, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N. Việc mua bán đã hoàn tất, ông Xàng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/10/2004, ông Huỳnh Trung Trung Hiếu với bà Châu Thị Mùi có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2241.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N với nội dung ông Huỳnh Trung H chuyển nhượng cho bà Mùi diện tích 845m² đất với giá 422.500.000 (Bốn trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng, trong đó có 740m² thuộc thửa 33-1, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N. Việc mua bán đã hoàn tất, bà Mùi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Mùi chết năm 2019, bà Mùi có chồng là ông Võ Văn Bảy (chết 1998); bà Mùi và ông Bảy có các con là ông Võ Văn Chương, bà Võ Thị Thu C.

Ngày 25/10/2004, ông Huỳnh Trung Trung Hiếu với ông Võ Văn H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2242.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N với nội dung ông Huỳnh Trung H chuyển nhượng cho ông Hồng diện tích 821m² đất với giá 410.500.000 (Bốn trăm mười triệu năm trăm nghìn) đồng, trong đó có 686 m² thuộc thửa 33-1, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N. Việc mua bán đã hoàn tất, ông Hồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tất cả hợp đồng mua bán đều được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Do đó, các bên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ngày 22/7/1997, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201QSDĐ cho bà Ngô Thị V với diện tích là 2.586 m² thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201QSDĐ ngày 22/7/1997 cho bà Ngô Thị V có đầy đủ thành phần hồ sơ và đúng theo quy định của pháp luật bao gồm: Đơn xin đăng ký, Tờ trình, Biên bản, Thông báo, danh sách, Quyết định.

Bà Ngô Thị V chuyển nhượng hết phần diện tích 2.586 m², thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 11 cho ông Huỳnh Trung H. Việc chuyển nhượng có đầy đủ hồ sơ bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng, Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, Biên bản xác định ranh, Tờ khai nộp thuế, Biên lai thu thuế. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 201 QSDĐ ngày 22/7/1997 cho ông Huỳnh Trung H (cập nhật trang bổ sung ngày 15/4/2002) là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/10/2004, ông Huỳnh Trung H tiếp tục chuyển nhượng diện tích 2.586 m², thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 11 cho bà Châu Thị Mùi (740 m²), ông Võ Văn H (686 m²), ông Nguyễn Văn X (379 m²). Việc chuyển nhượng có đầy đủ hồ sơ bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng, Bản vẽ chuyển nhượng, Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, Biên bản xác định ranh, Tờ khai nộp thuế, Biên lai thu thuế. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện N đã giải quyết hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00146 ngày 15/3/2005 cho ông Huỳnh Trung H với phần diện tích còn lại là 781 m², thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 11 là đúng theo quy định của pháp luật.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Huỳnh Trung H, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hòa giải và xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 736/2021/DS-ST ngày 24/5/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 48; Điều 146; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 227; Điều 228 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 161, 163, 164, 165, 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 168, 169 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 25/CN.QSĐĐ ngày 24 tháng 3 năm 2001 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa bà Ngô Thị V với ông Huỳnh Trung H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2241.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với bà Châu Thị M ngày 25 tháng 10 năm 2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2242.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Võ Văn H ngày 25 tháng 10 năm 2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2234.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn X ngày 25 tháng 10 năm 2004.

- Công nhận cho ông Lê Văn S được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 781 m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hậu quả pháp lý của việc đình chỉ được quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15 tháng 3 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện bị đơn không tranh chấp các cây trồng trên đất và các công trình phụ xây dựng không phép: Buộc ông Lê Văn S di dời các cây trồng và các công trình phụ xây dựng không phép, giao trả lại tài sản là thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15 tháng 3 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/6/2021 nguyên đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Diện tích đất tranh chấp là đất bà Ngô Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng cho ông Huỳnh Trung H và ông Huỳnh Trung H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Trung H là không có căn cứ, việc

Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên là đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Xét việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“1. Sau khi thụ lý vụ án thuộc thẩm quyền của mình, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp sau đây: ...

đ) Nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng khác theo quy định của bộ luật này”.

Khi giải quyết vụ án, căn cứ đơn yêu cầu thẩm định giá trị tài sản của ông Lý Văn Được là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn S, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định thẩm định giá tài sản số 2596/2020/TATP-TLĐ ngày 13/5/2020, ông Được ký nhận trực tiếp ngày 21/5/2020 nhưng vẫn không đóng tiền thẩm định giá tài sản; Tòa án cũng đã tổng đạt cho ông Lê Văn S thông báo nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung số 8877/TB-TA ngày 24/8/2020, ông Được ký nhận trực tiếp cùng ngày nhưng không đóng tạm ứng án phí; Tòa án cũng đã tổng đạt thông báo tạm ứng án phí số 9104/TB-TA, 9105/TB-TA, 9106/TB-TA, 9107/TB-TA ngày 11/9/2020 cho các ông bà: Ông Lê Văn S, ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T cùng có ông Lý Văn Được là người đại diện theo ủy quyền nhưng các đương sự vẫn không nộp tạm ứng án phí.

Tại phiên tòa ngày 19/4/2021, nguyên đơn ông Lê Văn S có ông Lý Văn Được là người đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu: Định giá lại tài sản tranh chấp là 781m² đất và các cây trồng, công trình phụ (không giấy phép) tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, thị trấn Nhà Bè, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa và có thông báo về việc thẩm định giá tài sản số 4258/2021/TB-TA ngày 26/4/2021, tổng đạt trực tiếp cho ông Lý Văn Được vào ngày 28/4/2021, cùng tổng đạt trực tiếp cho ông Lê Văn S ngày 04/5/2021 yêu cầu ông Lê Văn S có ông Lý Văn Được là người đại diện theo ủy quyền trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này có nghĩa vụ lựa chọn Công ty thẩm định giá, làm đơn yêu cầu thẩm định giá gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn S có ông Lý Văn Được là người đại diện theo ủy quyền vẫn không làm đơn yêu cầu thẩm định giá.

Do đó, việc Tòa sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 25/CN.QSDĐ ngày 24/3/2001 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa bà Ngô Thị V với ông Huỳnh Trung H;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2241.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với bà Châu Thị M ngày 25/10/2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2242.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Võ Văn H ngày 25/10/2004;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2234.CN/04 tại Ủy ban nhân dân huyện N giữa ông Huỳnh Trung H với ông Nguyễn Văn X ngày 25/10/2004.

- Công nhận cho ông Lê Văn S được quyền sở hữu và quyền sử dụng diện tích đất 781m² theo hiện trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H.

Hậu quả pháp lý của việc đình chỉ được quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Riêng phần ông Lê Văn S, ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H, xét thấy trong quá trình điều tra và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H là có sai phạm. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S, ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Trung H. Tại Tòa án, ông Huỳnh Trung H có ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền yêu cầu: Yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn S di dời các cây trồng và các công trình phụ xây dựng không phép, giao trả lại tài sản là thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Trung H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, ông Huỳnh Trung H là người đứng tên hợp pháp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 128883, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00146 ngày 15/3/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp, thửa đất này hiện ông Lê Văn S đang sử dụng bất hợp pháp. Do đó, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Lê Văn S giao trả diện tích đất cho ông Huỳnh Trung H.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn (Lê Văn S) giao trả lại thửa đất cho bị đơn Huỳnh Trung H là đúng. Tuy nhiên án sơ thẩm không tiến hành định giá công trình phụ xây dựng không phép cũng như cây trồng trên đất để buộc ông Huỳnh Trung H thanh toán giá trị cho ông Lê Văn S, việc Tòa sơ thẩm buộc ông Lê Văn S di dời cây trồng và công trình phụ có trên đất là không thực tế và không thi hành án được.

Bản thân nguyên đơn yêu cầu định giá tài sản tranh chấp (781m²) công trình phụ và cây trồng nhưng không chọn Công ty thẩm định, không làm đơn yêu cầu Tòa án thẩm định, trường hợp này Tòa yêu cầu ông Huỳnh Trung H (do chấp nhận yêu cầu ông Huỳnh Trung H) hoặc chủ động tiến hành định giá chi phí định giá bên thua kiện phải chịu. Việc Tòa sơ thẩm không định giá, buộc nguyên đơn di dời cây trồng và công trình phụ có trên đất như đã phân tích, cách tuyên án như Tòa sơ thẩm không thể thi hành án được khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần phải hủy nội dung này, giao về Tòa sơ thẩm tiến hành định giá cây trồng và công trình phụ có trên đất và khi buộc nguyên đơn giao diện tích đất cho bị đơn đồng thời cũng buộc bị đơn trả lại giá trị cây trồng và công trình phụ trên đất.

Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên ông Lê Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 736/2021/DSST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (phần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn) để giải quyết lại theo quy định. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo quy định.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

2/ Ông Lê Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang C, ông Lê Văn H, bà Lê Thanh P, ông Lê Hoàng T không phải chịu án phí dân sự phúc

thẩm. Hoàn trả cho các ông bà trên, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo thứ tự tương ứng các biên lai thu số 0094793 ngày 24/6/2021 (ông Lê Văn S); 0094831 ngày 05/7/2021 (ông Lê Quang C); 0094794 ngày 24/6/2021 (bà Huệ); 0094795 ngày 24/6/2021 (Phượng); 0094796 ngày 24/6/2021 (Tâm) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM(1);
- Cục THADS TP.HCM(1);
- NĐ(1);
- BD(1);
- NLQ(7);
- Lưu HS (1), VP (2) NThuy 20b.

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

Đã ký

Lê Thành Văn