

Bản án số: 1002/2018/DS-PT

Ngày: 06-11-2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Kim Thoa.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thị Kim Phụng
2. Ông Trần Nam Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Nam – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 10 và ngày 06 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4703/2018/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn P, sinh năm: 1942

Địa chỉ thường trú: G1C đường Trường Sơn, cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Tuyết N1, sinh năm: 1972

Địa chỉ thường trú: đường A, tổ B, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hà N – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hà N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thanh B, sinh năm: 1946

Địa chỉ thường trú: đường T, cư xá B, Phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Thị Tuyết N2, sinh năm: 1967

Địa chỉ thường trú: phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1970

3.4. Bà Phạm Thị Tuyết N3, sinh năm: 1974

3.5. Ông Phạm Đức T, sinh năm: 1977

3.6. Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm: 1986

3.7. Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm: 1997

3.8. Trẻ Phạm Nữ Quỳnh N, sinh năm: 2008

3.9. Trẻ Phạm Nữ Quỳnh M, sinh năm: 2012

Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Nữ Quỳnh N và Phạm Nữ Quỳnh M: Ông Phạm Đức T và bà Lê Thị Lệ T.

3.10. Ông Nguyễn Xuân V

Cùng địa chỉ: đường A, tổ B, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường L, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1960

Địa chỉ thường trú: phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo:

5.1. Bà Phạm Thị Tuyết N – Người khởi kiện

5.2. Bà Phạm Thị Tuyết N – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

5.3. Bà Phạm Thị Tuyết N – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

5.4. Bà Phạm Thị N – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

5.5. Ông Phạm Đức T – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Nguyễn P trình bày:

Phần đất có diện tích 187,5m², thuộc thửa số 101, đường, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 7, 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã T, huyện HM (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã T, huyện HM (nay là phường H, Quận M) (theo tài liệu 299/TTg của TTCP) có nguồn gốc từ phần đất có diện tích 500m² do Nhà nước cấp cho vợ chồng bà Bùi Thị C thuộc diện hộ giãn dân nội thành.

Ngày 27/7/1992, tại địa chỉ: 70H ấp 5, Hương lộ 80B xã T, huyện HM nay đổi thành khu phố 3, đường A, Quận M, bà C trực tiếp chỉ ranh đất và đo đất cùng ông, phần đất có chiều ngang 7,5m, chiều dài 25m với tổng diện tích đất là 187,5m². Sau khi đo đất xong, hai bên đồng ý viết giấy mua và bán nhà đất cùng

ngày và có xác nhận chữ ký của bà Phạm Thị Tuyết N (con bà C) và người làm chứng là ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H. Ngoài ra, bà C đã nhận đủ 24 (hai mươi bốn) chỉ vàng. Căn cứ lời cam kết của bà C bán $187,5\text{m}^2$ là đất phần của bà có ngẫu nhiên từ tài sản chung của vợ chồng 500m^2 có từ năm 1976, chồng bà C chết năm 1987 tài sản của bà C đương nhiên được hưởng là $250\text{m}^2/500\text{m}^2$. Bà C bán cho ông diện tích đất trên là đúng.

Tháng 8/1992 bà C xây nhà hết phần đất còn lại có diện tích $3,3\text{m} \times 25\text{m} = 82,5\text{m}^2$, tường nhà bà C liền với ranh đất của ông. Tháng 9/1992 bà C xây nhà xong dọn vào ở chung với bốn người con gồm các ông bà: Phạm Thị N, Phạm Thị Tuyết N, Phạm Thị N, Phạm Đức T.

Tháng 8/1992, bà N vẫn ở chung nhà với bà C và bà N đi xin giấy phép mở tiệm uốn tóc và bán băng đĩa nhạc, địa điểm kinh doanh tại căn nhà trên của bà C xây tháng 8/1992.

Tháng 9/1992, nhiều trận mưa lớn phá hủy sập đổ hoàn toàn chòi lán tạm, ông phải tháo dỡ dọn dẹp bỏ chòi lán tạm từ đó phần đất của ông là đất trống. Sau đó ông và bà C có tới Ủy ban nhân dân xã T để khai báo với địa chính về việc mua bán đất tại lô số 70H. Tại đây, bà C khai báo đã bán phần diện tích đất trên cho ông và bà C không phải nộp thuế đất nữa. Ông là người xin đăng ký sử dụng phần đất tại lô số 70H, địa chính cho tách lô riêng đứng tên ông và ông nộp thuế đất từ các năm 1992, 1993, 1994, nộp liên tục hàng năm cho đến nay. Có biên lai thu thuế ông đã nộp cho Tòa án.

Tháng 01/2004, ông trực tiếp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân phường H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ), đến tháng 02/2004 ông trực tiếp chỉ ranh đất cho đo vẽ bản đồ trên phần đất của ông mua của bà C.

Tháng 4/2004, Hội đồng phường H xét đơn và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của ông, có tờ trình số 307 danh sách các hộ được xét cấp chủ quyền đất được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường H theo đúng thời gian quy định của pháp luật, không có ai khiếu nại, tranh chấp.

Tháng 8/2004, Ủy ban nhân dân phường H chuyển hồ sơ lên Quận M đề nghị xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8/2004, Ủy ban nhân dân Quận M ban hành Quyết định số 1480/QĐ-UB cấp cho vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thanh B phần đất có diện tích $132,6\text{m}^2$ (đã trừ quy hoạch lộ giới), tại vị trí thửa đất 515, tờ bản đồ số 5.

Về hành vi bà N chiếm đất của ông như sau:

- Bà N không có các loại giấy tờ liên quan chủ sở hữu của $132,6\text{m}^2$ đất tại thửa 515 tờ bản đồ số 5, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà N không có tư cách đối với $132,6\text{m}^2$ tại thửa đất số 515 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại lô đất số 70H;

- Bà N đã có hành vi cố ý chiếm đoạt $132,6\text{m}^2$ đất của gia đình ông từ tháng 10/2005 đến nay là 128 tháng là trái với pháp luật của Nhà nước.

Để bảo vệ tài sản đất hợp pháp cũng như quyền lợi tôi đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- 1/ Yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết N, sinh năm: 1972, ngụ tại số 70 tổ 33, khu phố 3, đường A, phường H, Quận M buộc phải trả lại cho gia đình tôi

132,6m² đất trống tại thửa 515 tờ bản đồ số 5, lô đất 70H để gia đình ông xây dựng nhà ở.

2/ Yêu cầu bà N phải giải tỏa trắng nhà xây dựng không phép, chiếm đất lề đường vỉa hè đường A, hiện hữu là mặt tiền đường của 132,6m² đất của ông vì bà đã Nhung chiếm hết vỉa hè không còn lối đi vào đất của ông, cản trở cho việc đi lại của gia đình ông.

3/ Yêu cầu bà N phải bồi thường thiệt hại cho gia đình ông, do hậu quả của bà N gây ra chiếm đoạt 132,6m² đất từ tháng 10/2005 đến nay là 128 tháng từ tiền sinh lợi của 132,6m² đất là $1.326.000 \times 128 = 169.728.000$ đồng (một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng).

Ngày 20/7/2016, ông P rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà N phải bồi thường tiền sinh lợi 132,6m² đất là 169.728.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 20/7/2016, bản tự khai và biên bản hòa giải là bị đơn bà Phạm Thị Tuyết N trình bày:

Từ năm 1976 gia đình bà được Nhà nước cấp đất theo diện hộ gia đình giãn dân, nhà bà ở từ năm 1976 cho đến nay, bắt đầu từ năm 1997 bà có chồng thì mẹ bà là bà C cho bà ra ở riêng trên miếng đất kế bên để cắt tiệm uốn tóc cho bà làm. Bà C cho bằng miệng không có giấy tờ.

Sau đó phát sinh tranh chấp giữa gia đình bà và ông P vào năm 1997, khi đó bà đang xây dựng nhà thì ông P đến và nói bà lấn chiếm đất của ông ấy vì cho rằng đất bà C mẹ của bà đã bán cho ông ấy.

Do bà đã ở trên phần đất đó từ lâu, nhà ở sao thì vẫn y vậy, không hề lấn chiếm đất của ông P nên bà N không chấp nhận lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu bà phải trả lại cho gia đình ông 132,6m² đất trống tại thửa 515 tờ bản đồ số 5, lô đất 70H; trả lại hành lang lộ giới và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho gia đình ông P 1.326.000 đồng/tháng do hành vi chiếm đất gây ra.

Theo bà N, giữa bà C và ông P có mua bán đất thế nào bà không biết, đúng là bà có ký vào tờ giấy bán đất do ông P cung cấp cho Tòa án, công nhận là có sự việc bán đất xảy ra nhưng không xác định được vị trí đất bán. Bà ký vào tờ giấy mua bán đất đó là vì bà C nói là ông P cho mượn tiền nói bà ký còn sau này giải quyết thế nào thì bà C tự giải quyết với ông P.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất được cấp vào năm 2004, tại sao bà ở từ năm 1997 đã có căn nhà trên đất đó rồi mà khi cấp giấy chứng nhận lại ghi là đất trống.

Từ ngày bà xây dựng nhà để ở trên đất đến nay phường cứ liên tục đến yêu cầu phá dỡ cưỡng chế phá bỏ nhà của bà, bà biết đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông P từ lâu rồi bà đã yêu cầu phường hủy nhưng phường không hủy giấy chứng nhận đó.

Trên đất tranh chấp hiện có bốn căn nhà của 04 người đang ở gồm: bà N1, ông T, bà N2, bà N3, bà N4. Căn nhà có số là 70 A, phường H, Quận M.

Việc giải quyết và xây dựng nhà của bà đã có bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực là không chấp nhận cưỡng chế nhà của bà. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất bà đang ở là 70 A thuộc quyền sử dụng

của bà Do đó, bà N có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân Quận M đã cấp cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Phạm Thị Tuyết N trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Bà có nghe sự việc ông P trình bày đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nhưng bà không biết việc mua bán đất giữa mẹ bà là bà Bùi Thị C và ông P. Bà chỉ biết là tất cả các loại phí đóng góp, phí phúc lợi thì khi nhà nước thu đều do mấy chị em bà đóng chứ ông P không đóng. Anh chị em bà ở trên đất từ năm 1976 cho đến nay chứ không phải tự dung chị em bà đến ở. Bà không biết gì hết chỉ biết đi làm về và sinh sống trên miếng đất đó, nay ông P yêu cầu trả lại đất và các yêu cầu khác bà không đồng ý. Do đó bà yêu cầu hủy giấy mua bán đất của bà C và ông P ngày 27/7/1992.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N1 và bà Nguyễn Thị Thúy A có ý kiến như ý kiến của bà N2 và bà N3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đức T trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Đất do cha mẹ ông để lại cho ông tự ông bỏ tiền ra xây dựng trên phần đất của ông. Chị em ông xây dựng không xin phép nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận M trình bày tại Công văn số 8488/UBND-NV ngày 02/11/2017 như sau: Ủy ban nhân dân Quận M không có ý kiến trong vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên. Ủy ban nhân dân Quận M vắng mặt trong quá trình điều tra, xác minh, hòa giải và phiên xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận M sẽ thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp. Ủy ban nhân dân Quận M có ý kiến như trên gửi đến Tòa án nhân dân Quận M được biết và tiếp tục thực hiện quy trình theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 07/3/2018, Tòa án nhân dân Quận 12 đã quyết định như sau:

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ 688, 166, 169, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, 73 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 3 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 01/02/2000;

Căn cứ Điều 1 Nghị định 66/2001/NĐ-CP ngày 28/8/2001 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ các Điều 2, 3 chương I bản quy định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UBND ngày

06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Buộc bà Phạm Thị Tuyết N và những người hiện đang cư trú trên phần đất tranh chấp phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất diện tích là 132,6m², thuộc thửa số 101, đường, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 7, 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã T, huyện HM (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã T, huyện HM (nay là phường H, Quận M) (theo tài liệu 299/TTg của TTCP) đã được thể hiện tại tờ Bản đồ hiện trạng vị trí có ranh ABCD có số hợp đồng 44186/ĐĐBĐ _VPQ12 ngày 31/12/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để hoàn trả nguyên hiện trạng đất trống có diện tích nêu trên cho ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/11/2004.

Nếu các đương sự không thực hiện việc tự nguyện tháo dỡ di dời phần nhà và các công trình xây dựng khác trên phần đất là ranh ABCD đã được thể hiện tại tờ bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 44186/ĐĐBĐ _VPQ12 ngày 31/12/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì ông P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi có thẩm quyền thi hành.

Trường hợp bà N và những người đang cư trú trên phần đất nêu trên không tự nguyện tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất phía trước tại các phần (1), (2), (3) của tờ Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên có tổng diện tích đất của ba phần này là 59,9m², Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H cùng các cơ quan nhà nước theo thẩm quyền của mình tiến hành cưỡng chế tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên để trả lại hành lang cho Nhà nước và đảm bảo quyền về lối đi của ông P và bà Bình đã được pháp luật bảo vệ.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ cho của ông Nguyễn P cho bà Phạm Thị Tuyết N số tiền là 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng kể từ khi ông P và bà Bình nhận được đất khi thi hành án.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì nguyên đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 cho ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B của bà Phạm Thị Tuyết N.

4/ Yêu cầu hủy giấy bán đất ngày 27/7/1992 giữa bà C và ông P đã hết thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này.

5/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P về việc đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị Tuyết N phải bồi thường cho ông số tiền sinh lợi của 132,6m² đất một tháng là 1.326.000 (một triệu ba trăm hai mươi sáu ngàn) đồng. Tổng số tiền tạm tính trong thời gian 128 tháng là 169.728.000 (một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn) đồng.

6/ Buộc bà Phạm Thị Tuyết N phải chịu tất cả các chi phí tố tụng mà trước đó ông P đã nộp trong quá trình thu thập chứng cứ là 15.627.383 (Mười lăm triệu, sáu trăm hai mươi bảy ngàn, ba trăm tám mươi ba) đồng, gồm chi phí thẩm định giá và đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp. Trả ngay cho ông Nguyễn P khi án có hiệu lực thi hành. Bà N không trả cho ông P thì ông P có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phạm Thị Tuyết N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 100.819.716 (một trăm triệu, tám trăm mười chín ngàn, bảy trăm mười sáu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Đối với phần án phí yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng và bà N đã nộp khi làm đơn phản tố theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022659 ngày 06/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Đối với yêu cầu đình chỉ tờ giấy bán đất ngày 27/7/1992 của bà Phạm Thị Tuyết N: Hoàn trả cho bà N số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất ngày 27/7/1992 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022659 ngày 06/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

8/ Ông Nguyễn P không phải chịu án phí đối với số tiền 112.000.000 (một trăm mười hai triệu) đồng khi tự nguyện hỗ trợ cho bà Phạm Thị Tuyết N.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn P đã nộp khi khởi kiện là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006520 ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

9/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Tại Quyết định số 16/2018/QĐ-SCBSBA ngày 16/3/2018, Tòa án nhân dân Quận M đã sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày

07/3/2018 như sau:

“1/ Bổ sung dòng thứ 4 từ dưới lên của trang số 2 như sau:

11/ Ủy ban nhân dân Quận M

Địa chỉ: phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Tại dòng thứ 19 từ dưới lên của trang số 13 của bản án đã ghi:

“Ông Nguyễn P và bà Phạm Thanh Bình...”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

“Ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B...”

Ngày 14 tháng 3 năm 2018, bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị Tuyết N3, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N4 và ông Phạm Đức T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn P, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B và hủy Giấy bán đất ngày 27/7/1992 được lập giữa bà C và ông P vì phần đất mà bà C bán cho ông P thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà C gồm vợ chồng bà C và 05 người con là bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T. Do đó, bà C không đủ quyền để ký giấy bán đất cho ông P vào ngày 27/7/1992 nên giấy bán đất nêu trên là vô hiệu do trái pháp luật.

Nguyên đơn là ông Nguyễn P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của pháp luật; các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh các quy

định của pháp luật về tố tụng dân sự.

+ Về kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T:

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất cấp cho hộ gia đình bà C và 5 người con là bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng chỉ có bà N chuyển nhượng cho ông P là không đúng. Ngoài ra thời điểm chuyển nhượng bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Giấy bán đất ngày 27/7/1992 là vô hiệu do trái quy định của pháp luật.

Về hồ sơ cấp đất cho ông P không có đo tứ cận và cũng thể hiện từ năm 1998 đến năm 2002 có tranh chấp giữa ông P và các con của bà C nhưng ngày 15/11/2004, Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 cho ông P là không có cơ sở.

Theo Giấy bán đất ngày 27/7/1992 thì bà C chuyển nhượng cho ông P là phần đất tại địa chỉ số 70H A, theo giấy hộ khẩu năm 1976 của hộ gia đình bà C thì số nhà 70 A đã có. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông P mua đất tại 70 hay 70H A vì hiện nay căn nhà số 70H A do bà Trần Thị Ngọc N và ông Nguyễn Đức T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK992962 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/4/2018 nên cần thiết triệu tập bà N và ông T tham gia tố tụng.

Do Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung nêu trên nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Ủy ban nhân dân Quận M vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/8/2015, nguyên đơn ông Nguyễn P khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 132m² thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, Quận M với bà Phạm Thị Tuyết N; Bị đơn bà N có bản tự khai ngày 22/10/2015, đơn phản tố ngày 27 và 29/7/2016 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 do Ủy

ban nhân dân Quận M cấp cho ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thanh B. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại Điều 26, Điều 34 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc hội về thi hành Luật Tố tụng hành chính.

Ngoài ra, bà N có thêm yêu cầu phản tố là hủy “Giấy bán đất ngày 27/7/1992” được lập giữa ông Nguyễn P và bà Bùi Thị C. Theo bà N, lý do yêu cầu hủy “Giấy bán đất ngày 27/7/1992” là vì bà C đã bán cho ông P đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà C gồm vợ chồng bà C và 05 người con là bà Phạm Thị Tuyết N, bà Phạm Thị Tuyết N, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N và ông Phạm Đức T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, bà N và các ông bà Ngọc, Ngân, Nga và Toàn có cùng ý kiến là cho rằng “Giấy bán đất ngày 27/7/1992” là vô hiệu do bà C không đủ quyền để ký giấy bán đất cho ông P vào ngày 27/7/1992 nên việc ký kết giấy bán đất nêu trên là trái pháp luật. Qua yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp đối với yêu cầu phản tố của bà N là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp này là “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác và không đúng ý chí của đương sự.

Như trên đã nêu, giao dịch giữa ông P và bà C được thực hiện vào ngày 27/7/1992 trước ngày 01/7/1996 và theo các đương sự nêu trên việc ký kết giấy bán đất nêu trên giữa ông P và bà C vào ngày 27/7/1992 là vô hiệu do trái pháp luật vì bà C chỉ là một thành viên trong hộ gia đình không đủ quyền để ký giấy bán đất của hộ gia đình cho ông P nên thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 (do vi phạm điều cấm của pháp luật). Do đó theo hướng dẫn tại Điểm 1.4 Khoản 1 Phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: *“Thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Trong mọi thời điểm một bên hoặc các bên đều có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*. Tuy nhiên do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “hủy giấy bán đất” nên đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này do hết thời hiệu khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này mà yêu cầu này là cơ sở để giải quyết yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu phản tố của bà N nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu phản tố của bà N sẽ được giải quyết lại cùng với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của các chị em của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng và nội dung.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên các chi phí thẩm định giá và đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp; nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 38, Khoản 3 Điều 296, Khoản 3 Điều 308, Khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991;

Căn cứ vào Điều 1.4 Khoản 1 Phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2018/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định giá, đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp sẽ được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị Tuyết N1, bà Phạm Thị Tuyết N2, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Tuyết N3 và ông Phạm Đức T không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AD/2017/0035848 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Hoàn trả cho bà N2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AD/2017/003584833 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AD/2017/0035830 ngày 14/3/2018 của

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Hoàn trả cho bà N3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AD/2017/0035832 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AD/2017/0035831 ngày 14/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Kim Thoa