

Bản án số: 236/2022/DS-PT

Ngày: 20-4-2022

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng 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 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 Văn An

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – 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:
Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, 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 thụ lý số: 547/2021/TLDS-PT ngày 03 tháng 12 năm 2021 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng 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 749/2021/DSST ngày 25 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: 377/2022/QĐ-PT ngày 01/3/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ph; Địa chỉ: G1C đường TS, cư xá BH, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn M; Địa chỉ: 50/2C, Khu phố 11, phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Tuyết Nh; Địa chỉ: 70 đường NAT, tổ 33, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H là Luật sư của Văn phòng luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thanh B; Địa chỉ: G1C đường TS, cư xá BH, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn M; Địa chỉ: 50/2C, Khu phố 11, phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị Tuyết Ng; Địa chỉ: 160/15/23 HTH, phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt);

3.3. Bà Phạm Thị Ng1 (có mặt);

3.4. Bà Phạm Thị Tuyết Ng2 (có mặt);

3.5. Ông Phạm Đức T (có mặt);

3.6. Bà Lê Thị Th (vắng mặt);

3.7. Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1997 (có mặt);

3.8. Trẻ Phạm Nữ Quỳnh Nh1, sinh năm 2008 (vắng mặt);

3.9. Trẻ Phạm Nữ Quỳnh M1, sinh năm 2012 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của hai trẻ Phạm Nữ Quỳnh Nh1 và Phạm Nữ Quỳnh M1: Ông Phạm Đức T và bà Lê Thị Th; (ông T có mặt, bà Th vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 70 NAT, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Ng, bà Ng1, bà Ng2, ông T, chị A, trẻ Quỳnh Nh1, trẻ Quỳnh M1: Bà Trương Thị H là Luật sư của Văn phòng luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.10. Ông Nguyễn Xuân V; Địa chỉ: 27B, đường HT17, Khu phố 2, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.11. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 01 đường LTR, phường TA, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Phần đất có diện tích 187,5m², thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 7, 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (nay là phường HT, Quận 12) (theo tài liệu 299/TTg) có nguồn gốc từ phần đất có diện tích 500m² do Nhà nước cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Bùi Thị C thuộc diện hộ giãn dân nội thành. Năm 1992, bà Bùi Thị C đồng ý cắt ra một phần đất để bán cho ông Ph với giá là 24 chỉ vàng (hai mươi bốn). Ngày 27/7/1992, tại địa chỉ số 70H, ấp 5, Hương lộ 80B xã TTH, huyện HM nay đổi thành khu phố 3, đường NAT, phường HT, Quận 12, bà C là người trực tiếp chỉ ranh và đo đất cùng ông Ph. Phần đất chuyển nhượng có diện tích ngang 7,5m, dài 25m với tổng diện tích đất là 187,5m². Hiện trạng trên đất lúc đó là căn chòi lán tạm, mái lợp giấy dầu, có hàng rào bằng cây tràm + lưới B40. Sau khi đo đất xong, hai bên đồng ý viết giấy mua bán nhà đất cùng ngày, có chữ ký xác nhận

của bà Phạm Thị Tuyết Nh là con gái của bà C, người làm chứng là ông Phạm Văn M và bà Lê Thị H1. Bà C đã nhận đủ 24 chỉ vàng của ông Ph và cam kết diện tích đất 187,5m² là phần của bà có từ tài sản chung của vợ chồng bà (500m² đất được nhà nước cấp từ năm 1976), chồng bà C đã chết từ năm 1987, tài sản của bà C đương nhiên được hưởng là 250m²/500m². Tháng 8/1992 bà C xây nhà trên phần đất còn lại có diện tích 3,3m x 25m = 82,5m², tường nhà bà C liền với ranh đất của ông Ph. Bà C có xin ông Ph cho vào căn chòi ở tạm trong thời gian bà xây nhà. Tháng 9/1992, bà C xây nhà xong dọn vào ở chung với bốn người con gồm các ông bà: Phạm Thị Ng1, Phạm Thị Tuyết Nh, Phạm Thị Ng2, Phạm Đức T. Sau đó, nhiều trận mưa lớn phá hủy sập đổ hoàn toàn chòi lán tạm, ông Ph phải tháo dỡ chòi lán, chỉ còn lại đất trống. Ông Ph và bà C đến Ủy ban nhân dân xã TTH 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 để 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 đầy đủ các biên lai thu thuế.

Việc tranh chấp giữa hai bên đã có từ năm 1998, ông Ph đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường HT, Quận 12, được Ủy ban hòa giải và ban hành Thông báo hòa giải số 237/TB-UB ngày 29/11/1998, theo đó, bà C công nhận có sang nhượng phần đất 187,5m² tại lô số 70H cùng căn nhà gỗ cho ông Ph. Do các con bà C không hiểu về luật pháp nên đã tự ý cất nhà trên phần đất tranh chấp, bà C đã nhận thấy sai trái của các con nên đồng ý tháo dỡ căn nhà đã cất để trả lại đất cho ông Ph. Đến năm 2002, bà Nh và các anh chị em của bà có đơn khiếu nại Thông báo hòa giải số 237/TB-UB ngày 29/11/1998 nhưng đã được Ủy ban nhân dân phường HT, Quận 12 trả lời bằng văn bản số 100/CV-UB ngày 29/4/2002.

Tháng 01/2004, ông nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Tháng 4/2004, Hội đồng phường HT xét hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, có tờ trình số 307 thể hiện danh sách các hộ xin cấp Giấy chứng nhận đã được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường HT theo đúng thời gian quy định của pháp luật, không có ai khiếu nại, tranh chấp.

Ngày 15/11/2004, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B phần đất có diện tích 132,6m² (đã trừ quy hoạch lộ giới), tại vị trí thửa đất 515, tờ bản đồ số 5. Sau đó, ông Ph lập thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân quận 12 cấp Giấy phép xây dựng ngày 21/4/2005. Khi ông chuẩn bị xây nhà thì bà Phạm Thị Tuyết Nh là con gái của bà C ngăn cản, không cho ông xây và vào chiếm dụng luôn phần đất nêu trên của ông. Vụ tranh chấp đã kéo dài nhiều năm nay nhưng chưa được giải quyết xong.

Tại tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

-Yêu cầu bà Phạm Thị Tuyết Nh và những người đang cư trú trên phần đất diện tích 132,6m² tại vị trí thửa 515, tờ bản đồ số 5, đường NAT, phường HT, Quận 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B phải giải tỏa

trắng nhà xây dựng không phép trên phần đất nêu trên để trả lại đất trống cho nguyên đơn là ông Nguyễn Ph.

- Rút toàn bộ yêu cầu về việc đòi bà Nh phải trả lại phần diện tích đất bị chiếm đất làm vỉa hè đường NAT, hiện hữu là mặt tiền đường của 132,6m² đất của ông do bà Nh chiếm hết không còn lối đi vào đất, cản trở cho việc đi lại của ông Ph.

- Rút toàn bộ yêu cầu về việc buộc bà Nh phải bồi thường tiền sinh lợi từ 132,6m² đất là 169.728.000 (một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn) đồng.

Đối với giá trị công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp theo định giá tài sản là 112.195.448 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho đủ số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng

Tại đơn phản tố ngày 20/7/2016, ngày 29/7/2016, ngày 15/12/2020, bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết Nh trình bày:

Năm 1976, gia đình bà được Nhà nước cấp đất theo diện hộ gia đình giãn dân. Năm 1997, bà có chồng nên bà được mẹ là bà Bùi Thị C cho ra ở riêng trên miếng đất bên cạnh để cất tiệm uốn tóc. Bà C chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Khi bà đang xây dựng nhà thì ông Ph đến và nói bà lấn chiếm đất của ông ấy, cho rằng phần đất này bà C đã bán cho ông ấy. Bà xác định đã ở trên phần đất đó từ lâu, không hề lấn chiếm đất của ông Ph. Giữa bà C và ông Ph có mua bán đất thế nào bà không biết, bà thừa nhận có ký vào Tờ giấy bán đất do ông Ph 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 vì mẹ bà nói do ông Ph cho mượn tiền nên bảo bà ký, sau này giải quyết thế nào thì bà C tự giải quyết với ông Ph. Trên đất tranh chấp hiện có bốn căn nhà của 04 người đang ở gồm: bà Nh, ông T, bà Ng1, bà Ng2. Căn nhà có số là 70 NAT, phường HT, Quận 12. Việc xây dựng nhà không phép của bà đã có Bản án hành chính của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực là hủy Quyết định cưỡng chế nhà của bà.

Nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph về việc đòi bà phải trả lại cho gia đình ông 132,6m² đất trống tại thửa 515 tờ bản đồ số 5, lô đất 70H thuộc đường NAT, phường HT, Quận 12. Đồng thời, bà có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xét xử:

- Hủy Giấy mua bán đất ngày 27/7/1992 được xác lập giữa bà Bùi Thị C và ông Nguyễn Ph và tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDD/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B;

- Công nhận phần diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDD/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B thuộc quyền sử dụng của bà Nh và các đồng thừa kế của bà C và ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Tuyết Ng2 trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải như sau: Bà là con của ông Phạm Văn L và bà Bùi Thị C. Bà có nghe sự việc ông Ph trình bày đất đã được nhà nước cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph nhưng bà không biết việc mua bán đất giữa mẹ bà và ông Ph. Bà chỉ biết là tất cả các loại phí đóng góp, phí phúc lợi thì khi Nhà nước thu đều do các chị em bà đóng chứ ông Ph không đóng. Anh chị em bà đã sinh sống trên phần đất này từ năm 1976 cho đến nay. Nay ông Ph yêu cầu trả lại đất bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Tuyết Ng, bà Phạm Thị Ng1 và bà Nguyễn Thị Thúy A trình bày: Thống nhất ý kiến của bà Nh và bà Ng2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đức T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai như sau: Cha ông tên Phạm Văn L, mẹ tên Bùi Thị C. Phần đất mà ông Ph tranh chấp do cha mẹ ông để lại cho ông, ông tự bỏ tiền ra xây dựng, không xin phép. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th thống nhất ý kiến của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận 12 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày tại Công văn số 8488/UBND-NV ngày 02/11/2017 và văn bản số 5180/UBND-TNMT ngày 09/7/2020 như sau:

Ủy ban nhân dân Quận 12 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 12 xin được 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 đồng thời sẽ thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/3/2018, Tòa án nhân dân Quận 12 xét xử sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/11/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Theo đó, hủy bản án sơ thẩm số 114/2018/DSST ngày 07/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 749/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bà Phạm Thị Tuyết Nh và những người đang cư trú trên phần đất có diện tích 132,6m² tại vị trí thửa 515, tờ bản đồ số 5, đường NAT, phường HT, Quận 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B, phải giải tỏa trắng nhà xây dựng không phép trên phần đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí có ranh ABCD, số hợp đồng 50862/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 08/4/2021 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 Ph và

bà Nguyễn Thanh B. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nh trả lại phần đất đã lấn chiếm tại vỉa hè đường NAT là mặt tiền của phần đất tranh chấp do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nh phải bồi thường tiền sinh lợi từ 132,6m² đất là 169.728.000 (một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

4. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời của ông Nguyễn Ph cho bà Phạm Thị Tuyết Nh số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết Nh về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B.

- Yêu cầu hủy Giấy mua bán đất xác lập ngày 27/7/1992 giữa bà Bùi Thị C và ông Nguyễn Ph đồng thời tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu.

6. Không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận phần diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Tuyết Nh và các đồng thừa kế của bà Bùi Thị C và ông Phạm Văn L.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, dành quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/5/2021 bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Luật sư Trương Thị H trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bản án sơ thẩm chưa đánh giá đúng các chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà C và ông Ph là vô hiệu, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph và bà B năm 2004. Bởi vì năm 1976, nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông L bà C theo diện giãn dân, lúc đó gia đình có ông L, bà C, Nh, Ng1, Ng1, Ng, chưa có T (sinh năm 1977). Ông L chết năm 1987, không có di chúc. Năm 1992, bà C tự ý bán quyền sử dụng đất cho ông Ph là vượt quá quyền hạn của bà, mặc dù bà Nh có tham gia ký kết (theo bà Nh là không biết đây là giao dịch mua bán đất) nhưng những người con còn lại không

biết việc chuyển nhượng này. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 16/2017/AL là không có căn cứ, vì những người trong hộ không hề hay biết và không hề đồng ý. Căn cứ Luật đất đai năm 1987 không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian các con bà C vẫn còn đang tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Cơ quan quản lý đất đai cấp giấy cho ông Ph là không có căn cứ pháp luật. Hiện tại các con bà C vẫn đang sinh sống trên phần đất và không có nơi ở khác, họ vẫn sử dụng liên tục từ năm 1976 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Các ông bà Nh, Ng, Ng1, Ng2, T thống nhất ý kiến của Luật sư H, không trình bày bổ sung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Năm 1992 phía bà C đã chuyển nhượng cho ông Ph một phần diện tích trong tổng diện tích 500m² mà gia đình bà được Nhà nước cấp. Từ năm 1992 đến năm 1994 các con của bà C có khiếu nại nhưng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong. Đến năm 2004 ông Ph mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các con của bà C không có khiếu nại từ năm 2002 – 2004 nên Ủy ban nhân dân Quận 12 mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là đúng trình tự, thủ tục. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố tại Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới để làm căn cứ chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ph, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh B vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của họ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th và Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt mà không có người đại diện theo ủy quyền, họ không có yêu cầu độc lập, có đơn xin xét xử vắng mặt từ giai đoạn sơ thẩm và đã cung cấp ý kiến trong hồ sơ vụ án. Căn cứ điểm b khoản

2 Điều 227, Điều 228 của Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo:

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất và quá trình sử dụng đất:

Diện tích đất tranh chấp được xác định là phần đất có diện tích 132,6m² tại vị trí thửa 515, tờ bản đồ số 5, đường NAT, phường HT, Quận 12 theo GCN QSDĐ số 00244/2B.QSDĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B.

Về việc xác định phần nhà đất tranh chấp có hai địa chỉ khác nhau, 70 hay 70H NAT: Căn cứ công văn số 49/UBND ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân phường HT phúc đáp công văn xác minh của Tòa án cùng lời khai của bà Nh tại Tòa án về việc bà Nh xác định căn nhà bà đang ở không được Nhà nước cấp cho Quyết định cấp số nhà, do hộ khẩu của bà ghi là 70 NAT nên bà nghĩ căn nhà có địa chỉ như vậy. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, hai bên đương sự xác định đối tượng tranh chấp là phần đất có diện tích 132,6m², thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 7, 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (theo tài liệu 299/TTg), địa chỉ tại 70H NAT. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định đối tượng tranh chấp là phần diện tích đất 132,6m², thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng đối tượng tranh chấp.

[2.1.1] Về nguồn gốc nhà, đất:

Theo tài liệu năm 2005 thì thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; theo tài liệu 02/CT-UB nhằm thửa số 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM; theo tài liệu 299/TTg nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (nay là phường HT, Quận 12), được Ủy ban nhân dân phường HT, Quận 12 xác nhận nguồn gốc tại Công văn số 374/UBND ngày 27/4/2016: *“Về nguồn gốc sử dụng đất: Trước năm 1975 là Trường bắn Quang Trung do chế độ cũ quản lý, sau năm 1975, Nhà nước quản lý, năm 1976 Nhà nước cấp cho hộ bà Bùi Thị C (cấp không giấy tờ theo diện hộ giãn dân) 500m², bà C sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ph một phần diện tích 187,5m² (trên đất có công trình tạm, cột cây, vách ván, mái lợp giấy dầu), việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tờ tay ngày 27/7/1992. Năm 2004, ông Ph được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 công nhận diện tích 132,6m² đất làm nhà ở, phần đất còn lại thuộc quy hoạch lộ giới đường NAT không xét cấp. Hiện nay phần đất này có nhà và gia đình các con bà Bùi Thị C đang quản lý sử dụng”*.

Như vậy, cần xác định nguồn gốc đất tranh chấp là từ diện tích 500m² đất ban đầu do Nhà nước cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Bùi Thị C do thuộc diện hộ giãn dân nội thành. Sau đó đến năm 1992 thì bà C chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Ph bằng giấy tay. Cụ thể:

Tại Giấy mua và bán nhà đất lập ngày 27/7/1992 giữa bà C và ông Ph thể hiện nội dung: “Hôm nay ngày 27/7/1992, tại nhà số 70H ấp 5, TTH. Đứng tên người bán: Bùi Thị C, thường trú tại 70H, ấp 5, TTH, chứng minh nhân dân số 021499738. Đứng tên người mua: Nguyễn Ph, chứng minh nhân dân số 0227902327, thường trú tại F15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C đồng ý bán căn nhà cấu trúc vật liệu nhẹ, mái lợp giấy dầu, cột gỗ, vách gỗ bao quanh, dài 5m, rộng 5,5m cùng lô đất thổ cư dài 25m rộng 7,5m. Tổng diện tích lô đất là 187,5m². Trị giá 24 (hai mươi bốn) chỉ vàng 96. Ông Ph đồng ý mua toàn bộ căn nhà và lô đất nói trên, giao đủ số vàng một lần. Bà C đã nhận đủ số vàng là 2 (hai) cây 4 (bốn) chỉ vàng....phần dưới đơn có chữ ký của bà Bùi Thị C, ông Nguyễn Ph, ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị Tuyết Nh”.

Từ giao dịch chuyển nhượng này ông Ph và vợ là bà B mới được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B/2971/QLĐT12 ngày 15/11/2004 công nhận diện tích 132,6m² đất làm nhà ở, chính là diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án này.

[2.1.2] Về quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ph trình bày: Sau khi sang nhượng phần diện tích đất trên cùng tài sản, ông Ph đứng tên kê khai sử dụng đất. Ông Ph có quá trình sử dụng đất liên tục, thực hiện các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước, được nhận tiền đền bù khi Nhà nước giải tỏa làm đường. Lời trình bày của ông Ph được chứng minh qua các tài liệu sau: Ngày 25/5/1994, UBND xã TTH ra thông báo nộp thuế cho ông Ph tại địa chỉ nhà số 70H, ấp 5, xã TTH và ông Ph đã nộp thuế sử dụng đất từ tháng 09/1992 (BL 154,159), Đơn xin tạm trú viết ngày 21/10/1992 có xác nhận của chính quyền địa phương, Biên lai thuế nhà đất ngày 20/7/1993, Tờ kê khai đăng ký nhà đất ngày 17/8/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường HT, Quận 12; Biên bản kiểm kê hiện trạng của Tổ công tác điều tra giải tỏa HL80B; Tờ biên bản hiệp thương của Ban quản lý dự án khu vực lập ngày 06/12/2000 về việc đền bù giải tỏa đất, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng và hoa màu nằm trong quy hoạch sửa chữa, nâng cấp hương lộ 80B, phường HT, Quận 12 đối với chủ hộ nhà đất số 70H là ông Nguyễn Ph; Thư mời của Ban quản lý dự án khu vực ngày 25/6/2001 về việc mời ông Nguyễn Ph tới lãnh tiền được đền bù giải tỏa nâng cấp mở rộng Hương lộ 80B; Phiếu chi ngày 28/6/2001 của Ban Quản lý dự án khu vực chi cho ông Nguyễn Ph nhận số tiền đền bù giải tỏa phần đất trong phạm vi HL80B phường HT, Quận 12 số tiền 3.600.000đ (BL 647).

Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các chị em của bà gồm Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng cho rằng phần đất này bà Nh đã được mẹ là bà C cho để sử dụng, bà Nh đã xây nhà lên từ năm 1997 để làm tiệm uốn tóc thì ông Ph tranh chấp. Tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này.

Xét quá trình sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp đã được bà C lập hợp đồng giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Ph vào năm 1992, bà C đã nhận đủ tiền (24 chỉ vàng) và đã giao đất cho ông Ph quản lý. Tại giấy mua bán có chữ ký của bà Nh, bà Nh cũng thừa nhận việc này, đồng thời cùng với bà Nh còn có sự chứng kiến của ông Phạm Văn M. Ông Mỹ khẳng định bà Nh và mẹ là bà C trực

tiếp đứng ra giao dịch và cùng nhau nhận tiền từ ông Ph, sau đó bà C xin ở nhờ trên nhà tạm đã bán cho ông Ph để xây nhà mới liền kề. Sau khi xây xong nhà thì vào ngày 28/9/1992 bà C đến nhà nhờ ông Mỹ gọi điện ông Ph sang nhà để bà nói chuyện, tại đây bà C xin ông Ph cho tháo dỡ nhà tạm và các tài sản khác trên đất. Yêu cầu của bà C được ông Ph đồng ý nên bà C cùng con bà đã tháo dỡ và lấy toàn bộ nhà và công trình phụ và giao lại diện tích đất 187,5m² cho ông Ph quản lý. Đến năm 1998 bà Nh và chị em sang chiếm đất của ông Ph làm nhà, ông Ph phát hiện làm đơn khiếu nại gửi UBND phường HT. Tại biên bản hòa giải ngày 25/11/1998 và biên bản hòa giải ngày 28/1/2002 (BL 607,629,644) của UBND phường HT bà C đều thừa nhận diện tích đất trên bà đã sang nhượng cho ông Ph, bà không tranh chấp và nhận lỗi việc các con bà sang chiếm đất xây dựng là trái phép, bà vận động các con tháo dỡ và trả lại đất cho ông Ph.

Như vậy lời trình bày của ông Ph về quá trình sử dụng đất có các tài liệu, chứng cứ và người làm chứng phù hợp, thể hiện việc sang nhượng diện tích đất đang tranh chấp giữa bà C và ông Ph đều được các bên thừa nhận, bà C đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Ph quản lý. Do đó lời trình bày của phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Đức T, Phạm Thị Tuyết Ng về quá trình sử dụng đất là không có cơ sở, không có gì chứng minh.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/1992 vô hiệu:

Hội đồng xét xử xét thấy, phần diện tích đất tranh chấp nêu trên đúng là có nguồn gốc do nhà nước cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Bùi Thị C vào năm 1976. Nhưng sau khi ông L chết (1987), bà C đã bán cho một số người. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh cùng chị em bà Nh đều thừa nhận sau khi ông L chết bà C có bán đất cho một số người nhưng không biết bán cho ai, diện tích bao nhiêu, lời trình bày này phù hợp với bản tự khai ngày 02/11/2015 (BL 150,151,152) của bà Phạm Thị Tuyết Ng, Phạm Thị Ng1 và ông Phạm Đức T có nội dung: *“việc mẹ tôi và bà Nh ký bán là không phải thừa đất này, phần đất đó nằm cạnh phần đất chị em tôi đang ở hiện nay”*. Năm 1992 bà C và bà Nh ký giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ph diện tích 187,5m², phần còn lại bà C xây một căn nhà cấp 4 và ở chung cùng các con. Việc chuyển nhượng đất cho ông Ph, các con của bà C và ông L đều biết (bà Nh là người chứng kiến và bà Nh cũng ký tên vào giấy sang nhượng) nhưng không ai có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng, bà C đã dùng số tiền xây nhà và cùng các con ở và sinh hoạt chung. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ph là người trực tiếp thực hiện việc nộp thuế nhà đất từ năm 1992, bà C đã giao đất cho ông Ph quản lý và làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên vào năm 1998, bà Nh và các con của bà C xây dựng trên phần đất này của ông Ph nên xảy ra tranh chấp. Sau khi tiến hành hòa giải thành thì UBND phường HT ban hành thông báo số 237/TB-UB ngày 29/11/1998 về kết quả giải quyết tranh chấp giữa các bên. Ngày 8/3/2002 các ông bà Nh, Nga, Ngọc, Ngân và Toàn có đơn khiếu nại (không ký tên) gửi UBND phường HT về việc

khieu nại thông báo số 237/TB-UB của UBND phường HT. Ngày 29/4/2002, UBND phường HT ban hành công văn số 100/CV-UB về việc trả lời khiếu nại trên. Năm 2004, ông Ph lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi hoàn tất đầy đủ thủ tục, đến ngày 15/11/2004 UBND Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph. Như vậy trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến 2004 sau khi nhận thông báo trả lời khiếu nại của UBND phường HT phía gia đình bà C và chị em bà Nh không có đơn khiếu nại nên UBND Quận 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph. Các tài liệu chứng cứ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cung cấp cho Tòa án thể hiện việc Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Ph và bà B là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 01/02/2000; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/8/2001 của Chính phủ, Quyết định số 04/2003/QĐ-UBND ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì những lý do trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 16/2017/AL để giải quyết vụ án là có căn cứ. Theo hướng dẫn tại Án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố tại Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì *“Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng”*.

Như vậy, cần thiết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy mua và bán nhà đất lập ngày 27/7/1992 để bảo đảm quyền lợi của nguyên đơn như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về yêu cầu hủy Giấy mua bán đất ngày 27/7/1992 được xác lập giữa bà Bùi Thị C và ông Nguyễn Ph và tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B:

Như đã nhận định nêu trên, giao dịch chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 132,6m², thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 7, 515, tờ bản đồ số 5, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (theo tài liệu 02/CT-UB); nhằm thửa số 87, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã TTH, huyện HM (theo tài liệu 299/TTg), tại chỉ tại 70H, NAT là hợp pháp nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSĐĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày

15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B là đúng trình tự thủ tục quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 01/02/2000; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/8/2001 của Chính phủ, Quyết định số 04/2003/QĐ-UBND ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu phản tố này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, tại cấp phúc thẩm phía bị đơn và người có quyền lợi liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với công trình xây dựng trái phép trên đất tranh chấp, ông Ph đồng ý hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng để di dời. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nh và chị em bà đều cho rằng công trình này là do các chị em cùng tạo dựng và sử dụng chung, do vậy số tiền trên cần được giao cho tất cả chị em bà Nh và những người này sẽ tự phân chia theo phần của mình đã đầu tư xây dựng.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Ng1, Phạm Thị Tuyết Ng, Phạm Đức T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 749/2021/DSST, ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc bà Phạm Thị Tuyết Nh và những người đang cư trú trên phần đất có diện tích 132,6m² tại vị trí thửa 515, tờ bản đồ số 5, đường NAT, phường HT, Quận 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDĐ/2971. QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B, phải giải tỏa trắng(tháo dỡ) nhà và công trình xây dựng không phép trên phần đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí có ranh ABCD, số hợp đồng 50862/TTĐĐBĐ _VPQ12 ngày 08/4/2021 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 Ph và bà Nguyễn Thanh B. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nh trả lại phần đất đã lấn chiếm tại vỉa hè đường NAT là mặt tiền của phần đất tranh chấp do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nh phải bồi thường tiền sinh lợi từ 132,6m² đất là 169.728.000 (một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi tám ngàn) đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

4. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời của ông Nguyễn Ph cho bà Phạm Thị Tuyết Nh, Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Tuyết Ng, Phạm Thị Ng1 và ông Phạm Đức T số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết Nh về việc:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDĐ/2971.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B

- Yêu cầu hủy Giấy mua bán đất xác lập ngày 27/7/1992 giữa bà Bùi Thị C và ông Nguyễn Ph đồng thời tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu.

6. Không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận phần diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/2B.QSDĐ/2971. QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/11/2004 cho vợ chồng ông Nguyễn Ph và bà Nguyễn Thanh B thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Tuyết Nh và các đồng thừa kế của bà Bùi Thị C và ông Phạm Văn L.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Ph là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2014/006520 ngày 06/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

- Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng và một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng bà Nh đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022658 ngày 06/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12. Bà Nh còn phải nộp thêm số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

8. Về các chi phí tố tụng khác:

Bà Phạm Thị Tuyết Nh phải hoàn trả chi phí thẩm định giá và đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp là 15.627.383 (Mười lăm triệu, sáu trăm hai

mười bảy ngàn, ba trăm tám mươi ba đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Ph. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Phạm Thị Tuyết Nh, Phạm Thị Tuyết Ng2, Phạm Thị Tuyết Ng, Phạm Thị Ng1 và ông Phạm Đức T mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi người đã nộp theo các biên lai thu số 0094834, 0094835, 0094836, 0094837, 0094838 cùng ngày 05/7/2021 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nh, bà Ng2, bà Ng, bà Ng1, ông T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự (13);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 26b (LTTT).

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

Lê Văn An