

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

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

Bản án số: 611/2021/DS-PT

Ngày: 18/11/2021

*V/v Tranh chấp đòi tài sản
và chia tài sản chung*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Châu Thị Điệp

2. Bà Phạm Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên

Ngày 18/11/2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2021/TLPT-DS ngày 23/02/2021, về việc “Tranh chấp đòi tài sản và chia tài sản chung”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 170/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3892/2021/QĐ-PT ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Thức Q, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 37 DĐ, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 33/19H đường Nguyễn Hữu Công, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Lương Vĩnh P, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Số 122C đường TĐX, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2018).

2.2. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1937 (chết năm 2003)

Địa chỉ: 132I Lê Văn Thọ, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị D: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967

Địa chỉ thường: 19/1 Đường N, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 1041/62/174 đường TXS, Khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Bà Vũ Thị Trường H1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 7 năm 2020)

Địa chỉ: 70/4 XV, Phường HS, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Nguyễn Trí H2, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 801/13 XV, Phường HS, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Lê Thị S, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 309 chung cư TT, Phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Ông Vũ Ngọc A, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1097 đường B, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: 41 đường TBT, Phường N, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành T: Ông Trần Đức V, sinh năm 1980 (vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 4 năm 2018)

Địa chỉ: 10 TND, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 223 Lô 9 CCTĐ, Phường HB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8. Ông Trần Minh H3, sinh năm 1978

2.9. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1983

2.10. Trẻ Trần Việt T2, sinh năm 2006

2.11. Trẻ Trần Triệu P1, sinh năm 2010

Cùng địa chỉ thường trú: 337/13 khu vực 5, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: 601/15P và 601/15Q đường TXS, tổ BH, khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tại thửa đất 193-2, 193-3, 193-4, 193-5 tờ bản đồ số 03 TQT phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1: Bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà văn phòng IMM Group, 99-101 đường NDC, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1: Luật sư Phạm Thị T3, Công ty Luật TNHH MTV Apolat Legal – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2.12. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1950 (vắng mặt)

2.13. Ông Thái Văn T9, sinh năm 1997 (vắng mặt)

2.14. Ông Thái Văn N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

2.15. Bà Trần Thị A; sinh năm 1990 (vắng mặt)

2.16. Trẻ Thái Trần D, sinh năm 2016

Cùng địa chỉ: Nhà không số đường TXS, tổ BH, khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.17. Ông H3ồ Quốc P2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2.18. Ông Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2.19. Ông Nguyễn Quốc T6, sinh năm 1975 (vắng mặt)

2.20. Bà Trần Thị Thu A3, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2.21. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1956 (vắng mặt)

2.22. Ông/bà Nguyễn Ngọc H4, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2.23. Ông Trịnh Toàn G, sinh năm 1980 (vắng mặt)

2.24. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2.25. Trẻ Trịnh Thanh V, sinh năm 2013

Cùng địa chỉ: Cùng địa chỉ: Nhà không số đường TXS, tổ BH, khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.(tại thửa đất 193-2, 193-3, 193-4, 193-5 tờ bản đồ số 03 TQT phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.26. Bà Lê Thị H6, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2.27. Ông/bà Võ Nguyễn Thùy L, sinh năm 1990 (vắng mặt)

2.28. Ông/bà Lâm Bảo Đ1, sinh năm 1991 (vắng mặt)

2.29. Ông/bà Lâm Bảo T7, sinh năm 1998 (vắng mặt)

2.30. Ông Đặng Hữu T8, sinh năm 1996 (vắng mặt)

2.31. Ông/bà Trần Bảo H7, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1041/62/178A đường TXS, Khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.32. Ông Trần Ngọc Minh T8, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thị trấn TN, huyện TN, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ tạm trú: 601/15F đường TXS, tổ BH, khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông Phan Thái Bình D1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 41 PXL, phường B, Quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/5/2020).

2.33. Bà Thái Thị N, sinh năm 1973 (vắng mặt)

2.34. Ông Thái Văn T9, sinh năm 1997 (vắng mặt)

2.35. Ông/bà Thái Minh Q1, sinh năm 2001 (vắng mặt)

2.36. Ông/bà Vương Tấn L1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

2.37. Ông/bà Phạm Quang N1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

2.38. Ông Trần Thanh S1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

2.39. Ông Trần Xôi T10, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số đường TXS, tổ BH, khu phố N, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (tại thửa đất 193-2, 193-3, 193-4, 193-5 tờ bản đồ số 03 TQT phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/01/2018, ngày 09/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020, bản tự khai, biên bản phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn ông Bùi Thức Q trình bày:

Vào tháng 3 năm 2001, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng khoảng 4.000m² đất tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên nên ông Bùi Thức Q và ông Nguyễn Văn H góp vốn cùng nhận chuyển nhượng và nhờ ông H3 đứng tên dùm. Phần vốn góp của ông Q tương đương 2.450m² đất. Phần diện tích còn lại ông Nguyễn Văn H lại góp vốn với các ông bà Nguyễn Hồng Q, Vũ Ngọc A, Nguyễn Văn H, Lê Thị S, Nguyễn Trí H để nhận chuyển nhượng tương ứng với diện tích đất như sau: Ông Nguyễn Hồng Q 500m², ông Nguyễn Trí H 500m², bà Lê Thị S 150m², ông Vũ Ngọc A 200m², ông Nguyễn Văn H 200m² và Bùi Thức Q. Quá trình mua đất đã hoàn tất và đã góp đầy đủ tiền theo thỏa thuận.

Do điều kiện về diện tích tối thiểu để được tách thửa là 1.000m² và một số người không đủ tiền để nhận chuyển nhượng riêng 1.000m² vì vậy cùng nhau mua

chung và thoả thuận, để ông Vũ Ngọc A và bà Lê Thị S đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên trên hai thửa đất tương ứng với 2.000m². Diện tích còn lại là gần 2.000m² nhờ các ông bà Nguyễn Thành T và Đặng Thị D là người quen biết đứng tên dùm. Hiện nay do có nhu cầu tách đất sử dụng riêng, nhiều lần ông Q yêu cầu ông H3 và những người liên quan giao lại đất nhưng các bên không thống nhất được.

Nay ông yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn H và những người có liên quan thực hiện đúng theo cam kết góp tiền mua đất trước đây và hoàn trả cho ông Q diện tích đất là 2.450 m² theo Bản đồ vị trí hiện trạng áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/11/2019, tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00980QSDĐ/1023HĐ-H2001; số 00982QSDĐ/1023HĐ-H2001; 00985QSDĐ/1023HĐ-H2001 và 00984 QSDĐ/1023HĐ-H2001 cùng ngày 08/01/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp và yêu cầu những người có liên quan tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép, trả lại cho ông Quý diện tích đất đã chiếm dụng cụ thể như sau:

Các ông bà Trần Minh H3, sinh năm 1978; Đỗ Thị T1, sinh năm 1983; Trần Việt T2, sinh năm 2006; Trần Triệu P1, sinh năm 2010 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 143,6m² tại vị trí số 4 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông, bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1950; Thái Văn T9, sinh năm 1997 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 77,1m² tại vị trí số 6 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông bà Thái Văn N, sinh năm 1986; Trần Thị A, sinh năm 1990; Thái Trần D, sinh năm 2016; Hồ Quốc P2, sinh năm 1982; Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1981; Nguyễn Quốc T6, sinh năm 1975 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 189.8m² tại vị trí số 8 và 8,4 m² tại vị trí số 16 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông bà Trần Thị Thu A3, sinh năm 1960; Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1956; Nguyễn Ngọc H4, sinh năm 1979 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 66,9m² tại vị trí số 9 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông bà Trịnh Toàn G, sinh năm 1980; Nguyễn Thị H5, sinh năm 1982; Trịnh Thanh V, sinh năm 2013 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 33,4 m² tại vị trí số 11 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông bà Lê Thị H6, sinh năm 1978; Võ Nguyễn Thùy L, sinh năm

1990; Lâm Bảo Đ1, sinh năm 1991; Lâm Bảo T7, sinh năm 1998; Đặng Hữu T8, sinh năm 1996; Trần Bảo H7, sinh năm 2000 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $2,6m^2$ tại vị trí số 14 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Các ông bà Trần Ngọc Minh T8, sinh năm 1973; Thái Thị N, sinh năm 1973; Thái Văn T9, sinh năm 1997; Thái Minh Q1, sinh năm 2001 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $29m^2$ tại vị trí số 22 và $17,1m^2$ tại vị trí số 32 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Ông Vương Tấn L1, sinh năm 1966 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $41,6m^2$ tại vị trí số 23 và $14,5m^2$ tại vị trí số 31 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Ông Phạm Quang N1, sinh năm 1958 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $47,6m^2$ tại vị trí số 24 và $15,1 m^2$ tại vị trí số 30 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Ông Trần Thanh S1, sinh năm 1992 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $15,9m^2$ tại vị trí số 29 và $8,7m^2$ tại vị trí số 43 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Bà Trần Xôi T10, sinh năm 1970 tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $37,3m^2$ tại vị trí số 39 và $12,2m^2$ tại vị trí số 42 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Lương Vĩnh P đại diện trình bày:

Trước đây, giữa ông Bùi Thức Q và ông Nguyễn Văn H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do Phòng Thi hành án dân sự phát mãi. Hai ông thỏa thuận là ông H3 thay mặt ông Q hoặc nhờ người khác đứng tên mua cho ông Q diện tích đất $2.000m^2$ trong số $4.000m^2$ do Phòng Thi hành án dân sự phát mãi.

Quá trình mua bán đã hoàn tất và các bên đã góp đầy đủ tiền theo thỏa thuận. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông bà Vũ Ngọc A, Lê Thị S, Nguyễn Văn Trung và bà Đặng Thị D theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00980QSĐĐ/1023HĐ-H2001; số 00982QSĐĐ/1023HĐ-H2001; 00985QSĐĐ/1023HĐ-H2001 và 00984 QSĐĐ/1023HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cùng ngày 08/01/2001.

Hiện nay, việc sử dụng chung gây nhiều bất cập, nên ông Q đề nghị ông

H3 và những người liên quan trả lại cho ông Q 2.000m² đất theo thỏa thuận, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thống nhất được cách giải quyết do đất chung không biết phần 2.000m² đất ở đâu là của ông Q. Ông H3 đề nghị được trả lại tiền trước đây do ông Q bỏ ra mua nhưng ông Q không đồng ý. Vụ việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng nhưng không đạt được kết quả.

Nay ông H3 yêu cầu định giá lô đất, phát mãi và chia theo tỷ lệ tương ứng với diện tích các bên đã đóng góp.

Bà Đặng Thị D (chết năm 2003). Tại bản tự khai không ghi ngày tháng năm 2020, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Vũ Thị Trường H1 đại diện trình bày:

Trước đây do có mối quan hệ quen biết với bạn của con mình, nên bà Đặng Thị D có đứng tên dùm cho các ông bà Nguyễn Hồng Q, Vũ Ngọc A, Nguyễn Văn H, Lê Thị S, Nguyễn Trí H một lô đất 1.000m² tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị M bán. Phần góp cụ thể của từng người bao nhiêu bà D không nói.

Hiện nay ông Q yêu cầu ông H3 cùng những người đứng tên trên phần đất trả lại cho ông Q 2.000m² theo thỏa thuận, tuy nhiên các bên chưa thống nhất được cách giải quyết. Do đây là đất chung, một số thửa không có lối vào, việc chia tách khó thực hiện được. Vụ việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng nhưng không đạt được kết quả.

Nay bà đại diện cho bà M yêu cầu Tòa án căn cứ bản thỏa thuận của các bên để xét xử theo quy định. Bà D chỉ là người đứng tên dùm không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với phần đất tranh chấp trên. Tuy nhiên, là người đứng tên trên giấy chứng nhận, bà D phải đi lại hoàn thành các thủ tục, vì vậy khi xử lý tài sản này tôi yêu cầu chủ đất hoàn trả lại cho bà D một số tiền tương ứng với công sức bỏ ra.

Tại các bản tự khai, các ông bà Nguyễn Trí H, Lê Thị S, Vũ Ngọc A, Nguyễn Hồng Q trình bày:

Ngày 03/3/2001 chúng tôi bao gồm những người sau: Nguyễn Hồng Q; Vũ Ngọc A; Nguyễn Văn H; Lê Thị S; Nguyễn Trí H có nhu cầu nhận chuyển nhượng khoảng 4.000 m² đất nông nghiệp tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng, vì là đất nông nghiệp nên một số người trong chúng tôi không đủ điều kiện đứng tên nhận chuyển nhượng cùng với đó diện tích tối thiểu để được tách thửa là 1.000m² và một số người không đủ tiền để mua riêng 1.000 m² vì vậy chúng tôi cùng nhau mua chung.

Sau khi bàn bạc, thảo luận các bên thống nhất để ông Vũ Ngọc A và tôi Lê Thị S đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên trên hai thửa đất tương ứng với 2.000m². Diện tích còn lại là 2.000 m² nhờ các ông bà Nguyễn Thành T và Đặng Thị D là người quen biết đứng tên dùm.

Số tiền từng người góp tương ứng với diện tích đất như sau: Ông Nguyễn Hồng Q 500m²; ông Nguyễn Trí H 500m²; bà Lê Thị S 150m²; ông Vũ Ngọc A

200m² và số còn lại là 2.650m² là của các ông Nguyễn Văn H và Bùi Thức Q.

Quá trình mua đất đã hoàn tất và các bên đã góp đầy đủ tiền theo thỏa thuận. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông bà Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Thành T và Đặng Thị D theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00980QSDĐ/1023HD-H2001; số 00982QSDĐ/1023HD-H2001; 00985QSDĐ/1023HD-H2001 và 00984QSDĐ/1023HD-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cùng ngày 08/10/2001.

Hiện nay ông Q yêu cầu ông H3 và chúng tôi cùng những người đứng tên trên đất và người có liên quan trả lại cho ông Q diện tích là 2.450m² theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đến nay các bên vẫn chưa thống nhất được cách giải quyết. Do đây là đất chung, một số thửa không có lối vào, việc chia tách khó thực hiện được.

Nay các ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7, phát mãi và chia theo tỷ lệ tương ứng với diện tích đất các bên đã góp.

Tại bản tự khai không ghi ngày tháng năm 2020, ông Nguyễn Thành T ủy quyền cho ông Trần Đức V đại diện trình bày:

Trước đây do có mối quan hệ quen biết, nên ông Nguyễn Thành T có đứng tên dùm cho các ông bà Nguyễn Hồng Q, Vũ Ngọc A, Nguyễn Văn H, Lê Thị S, Nguyễn Trí H, những người nêu trên mua lô đất diện tích gần 4.000m² tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị M bán. Đất được chia ra làm 04 giấy chứng nhận, mỗi giấy chứng nhận 1.000m² và ông T đứng tên dùm một giấy chứng nhận.

Do là người đứng tên dùm nên ông T ký các văn bản giấy tờ nên không quan tâm là tỷ lệ từng người bao nhiêu.

Hiện nay ông Q yêu cầu ông H3 cùng những người đứng tên trên phần đất trả lại cho ông Q 2.000m² theo thỏa thuận, tuy nhiên các bên chưa thống nhất được cách giải quyết. Do đây là đất chung, một số thửa không có lối vào, việc chia tách khó thực hiện được. Vụ việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng nhưng không đạt được kết quả.

Nay ông T yêu cầu Tòa án căn cứ bản thỏa thuận của các bên để xét xử theo quy định. Ông T chỉ là người đứng tên dùm không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với phần đất tranh chấp trên. Tuy nhiên, là người đứng tên trên giấy chứng nhận, ông T phải đi lại hoàn thành các thủ tục, vì vậy khi xử lý tài sản này tôi yêu cầu chủ đất hoàn trả lại cho ông T một số tiền tương ứng với công sức bỏ ra và các khoản đi lại.

Tại các bản tự khai cùng ngày 27/02/2020 và bản tự khai bổ sung cùng ngày 20/5/2020, ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Trà M đại diện trình bày:

Vào ngày 22/05/2018, ông Trần Minh H3 đã ký Giấy mua nhà nhận chuyển nhượng căn nhà tại số 601/15P tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B,

Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích mua là 45m^2 ($4.5\text{m} \times 10\text{m}$) từ ông H3à Minh Trí với giá 830.000.000 đồng.

Vào ngày 15/08/2018, ông H3 đã ký Giấy mua nhà nhận chuyển nhượng căn nhà tại số 601/15Q tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích mua là 45m^2 ($4.5\text{m} \times 10\text{m}$) từ ông Trần Thanh S1 với giá 850.000.000 đồng.

Khu nhà mà ông H3 nhận chuyển nhượng từ ông Trí và ông S1 nằm trên khu đất ven sông, nhiều bùn lầy, môi trường ẩm thấp và cây cối rậm rạp. Do đó, trong quá trình sinh sống, vợ chồng ông H3, bà T1 đã đầu tư vào việc cải tạo và nâng cấp căn nhà. Ngoài ra, vợ chồng ông H3 còn cải tạo, san lấp và bồi đắp thêm các phần đất lân cận với mục đích cải thiện đời sống, sinh hoạt gia đình. Hiện nay, ông H3 không còn liên lạc và không còn lưu giữ thông tin của các cá nhân ông H3à Minh Trí, ông Trần Thanh S1. Do đó, ông H3 không có bản lưu giữ giấy tờ chứng thực của các cá nhân để cung cấp cho Tòa án.

Ông H3 và gia đình sở hữu nhà, đất thông qua nhận chuyển nhượng và đã đóng góp công sức, đầu tư tiền để san lấp, tôn tạo và bồi đắp thêm các phần đất lân cận để thuận tiện trong việc cải thiện đời sống, sinh hoạt. Mặc dù, diện tích căn nhà ông H3 sở hữu theo Giấy bán nhà là 90m^2 . Tuy nhiên, thực tế ông H3 đã đầu tư xây dựng căn nhà với tổng diện tích là 185m^2 . Đồng thời để nâng cấp, cải tạo thêm phần đất đai lân cận, ông H3 đã bỏ ra số tiền hơn 1.500.000.000 đồng để nâng cấp và tôn tạo mặt bằng.

Mặc dù vậy, ông H3 và gia đình sẽ hợp tác di dời nơi ở khác, trong trường hợp việc bàn giao khu đất trên là yêu cầu bắt buộc theo pháp luật. Tuy nhiên, việc sinh sống của ông H3 và gia đình tại khu đất trên là ổn định và quen thuộc. Vì vậy, việc di dời đối với ông H3 là rất khó khăn và có sự xáo trộn lớn trong cuộc sống. Nếu bắt buộc phải di dời, ông H3 vừa mất đi số tiền đã đầu tư vào nhà và đất, đồng thời sẽ phát sinh thêm các khoản chi phí lớn cho nơi ở mới. Do đó, với những công sức và chi phí đã đóng góp trên khu đất này, ông H3 mong muốn nhận được khoản hỗ trợ thỏa đáng để có thể đáp ứng việc di dời và trang trải cuộc sống tại nơi ở mới.

Tại thời điểm mua nhà, đất thì giá trị tài sản ông H3 đã đầu tư là có giá trị lớn. Hiện nay, giá đất trên thị trường đã tăng lên nhiều. Do đó, khoản đền bù phải đáp ứng được khả năng chi trả chi phí cho nơi ở mới và đảm bảo sinh hoạt cho hai vợ chồng ông H3 và hai cháu nhỏ, đồng thời có cân nhắc đến sự trượt giá của thị trường. Hiện nay, giá đất trên thị trường tại khu vực này khoảng $50.000.000\text{đồng}/1\text{m}^2$, tuy nhiên ông H3 chỉ đề xuất đền bù ở mức là $27.000.000\text{đồng}/1\text{m}^2$ tương ứng với 185m^2 đất đã tôn tạo, cụ thể với số tiền là 4.995.000.000 đồng.

Nay ông H3 yêu cầu Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa ông Bùi Thức Q và ông Nguyễn Văn H có xem xét, cân nhắc đến phần công sức và đóng góp tài sản của ông H3. Đồng thời, xem xét ý kiến của ông H3 trong việc đề nghị ông Bùi Thức Q chi trả mức hỗ trợ hợp lý

với hiện trạng mặt bằng và công sức gìn giữ đất, cải tạo khu đất cũng như để đảm bảo điều kiện cho cuộc sống mới của ông H3, cụ thể như sau:

Về phần căn nhà tại số 601/15Q và 601/15P tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đề xuất đền bù với mức phù hợp với tổng diện tích xây dựng $185m^2$ như hiện nay với số tiền tương ứng $185m^2 \times 27.000.000$ đồng là 4.995.000.000 đồng;

Về phần đất đai lân cận được nâng cấp, cải tạo, đề nghị chi trả toàn bộ chi phí san lấp, nâng cấp và cải tạo đất đai, số tiền tương ứng là 1.500.000.000 đồng.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020, ông Thái Văn N và bà Trần Thị A trình bày:

Diện tích đất hộ gia đình bà đang sử dụng là do bà tự bồi lấp, không nhận chuyển nhượng của ai. Nay nếu chủ đất yêu cầu trả lại thì yêu cầu chủ đất hỗ trợ chi phí di dời với số tiền là 2.500.000.000 đồng từ vị trí 8 và 16 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Tại bản tự khai ngày 07/7/2019, ông Trịnh Toàn G trình bày:

Nguồn gốc đất gia đình ông đang ở hiện nay là tiền thân của cái chòi vịt mà Hợp tác xã ấp 3, xã Tân Quy Tây, huyện Nhà Bè cho hợp thức hóa từ ngày 08/10/1988 cho đến nay (số nhà 559/16 tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Nhà và đất gia đình ông không liên quan đến tranh chấp của ông H3. Kính mong Tòa án xem xét và giải quyết để gia đình ông được yên tâm sinh sống.

Tại bản tự khai ngày 08/6/2020, ông Trần Ngọc Minh T8 trình bày:

Ngày 05/10/2010, ông có mua căn nhà của ông Trần Ngọc Hùng, địa chỉ 601/15F, tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với hiện trạng nhà cấp 4, mái tôn, diện tích ngang 4,2m dài 13m, với giá 415.000.000 đồng và ông đã sửa chữa là 160.000.000 đồng.

Ngày 27/9/2013, ông bị nhà nước xử phạt về việc xây dựng, sửa chữa trái phép, với số tiền 12.500.000 đồng. Từ đó đến nay ông sinh sống ổn định tại căn nhà này. Nay nếu di dời khỏi căn nhà này, ông yêu cầu hỗ trợ đền bù 3.000.000.000 đồng để có thể mua được chỗ ở ổn định và hỗ trợ 500.000.000 đồng để làm vốn kinh doanh buôn bán để sinh sống.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2020, bà Thái Thị N trình bày:

Bà không có ý kiến và không yêu cầu giải quyết chi phí hỗ trợ di dời trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 170/2020/DS-ST ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Xác định toàn bộ diện tích đất theo 04 Giấy chứng nhận do các ông bà Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Thành T và Đặng Thị D đứng tên được Ủy ban nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Cấp cấp số 00980QSDĐ/1023HĐ-H2001; số 00982QSDĐ/1023HĐ-H2001; 00985QSDĐ/1023HĐ-H2001 và 00984QSDĐ/1023HĐ-H2001 cùng ngày 08/10/2001 là tài sản chung của các ông bà Bùi Thức Q, Nguyễn Văn H, Nguyễn Hồng Q; Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Trí H.

1.2. Giao cho ông Bùi Thức Q làm thủ tục bán đấu giá toàn bộ khu đất theo 04 Giấy chứng nhận do các ông bà Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Thành T và Đặng Thị D đứng tên được Ủy ban nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Cấp cấp số 00980QSDĐ/1023HĐ-H2001; số 00982QSDĐ/1023HĐ-H2001; 00985QSDĐ/1023HĐ-H2001 và 00984QSDĐ/1023HĐ-H2001 cùng ngày 08/10/2001; tiền bán được sẽ chia theo tỉ lệ góp vốn ban đầu theo tỷ lệ % được hưởng của mỗi người sau khi bán (đã trừ chi phí) tương ứng với số tiền đã góp khi mua đất cụ thể là: Vũ Ngọc A 5%; Lê Thị S 3,75%; Nguyễn Trí Hoà 12,5%; Nguyễn Hồng Q 12,5%; Nguyễn Văn H 5%; Bùi Thức Q 61,25%.

1.3 Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông Bùi Thức Q không làm thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng toàn bộ khu đất theo 04 Giấy chứng nhận do các ông bà Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Thành T và Đặng Thị D đứng tên được Ủy ban nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Cấp cấp số 00980QSDĐ/1023HĐ-H2001; số 00982QSDĐ/1023HĐ-H2001; 00985QSDĐ/1023HĐ-H2001 và 00984QSDĐ/1023HĐ-H2001 cùng ngày 08/10/2001 thì các ông bà Bùi Thức Q, Nguyễn Văn H, Nguyễn Hồng Q; Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Trí H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ khu đất để chia theo tỷ lệ nói trên.

2. Các cá nhân, tổ chức sau có nghĩa vụ tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích đã chiếm giữ trả lại cho các ông bà Bùi Thức Q, Nguyễn Văn H, Nguyễn Hồng Q; Vũ Ngọc A; Lê Thị S; Nguyễn Trí H cụ thể:

2.1. Các ông bà Trần Minh H3 sinh năm 1978; Đỗ Thị T1 sinh năm 1983; Trần Việt T2 sinh năm 2006; Trần Triệu P1 sinh năm 2010 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 143,6 m² tại vị trí số 4 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 430.800.000 đồng

2.2 Các ông, bà Đỗ Thị Đ sinh năm 1950; Thái Văn T9 sinh năm 1997 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 77,1 m² tại vị trí số 6 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 231.300.000 đồng

2.3 Các ông bà Thái Văn N sinh năm 1986; Trần Thị A sinh năm 1990; Thái Trần D sinh năm 2016; Hồ Quốc P2 sinh năm 1982; Nguyễn Ngọc T5; sinh năm 1981; Nguyễn Quốc T6; sinh năm 1975 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 189,8 m² tại vị trí số 8 và 8,4 m² tại vị trí số 16 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019 trị giá 593.400.000 đồng

2.4 Các ông bà Trần Thị Thu A3 sinh năm 1960; Nguyễn Ngọc S sinh năm 1956; Nguyễn Ngọc H4; sinh năm 1979 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 66,9 m² tại vị trí số 9 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá 200.700.000 đồng

2.5 Các ông bà Trịnh Toàn G sinh năm 1980; Nguyễn Thị H5 sinh năm 1982; Trịnh Thanh V sinh năm 2013 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 33,4 m² tại vị trí số 11 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019); trị giá 200.700.000 đồng

2.6 Các ông bà Lê Thị H6 sinh năm 1978; Võ Nguyễn Thùy L sinh năm 1990; Lâm Bảo Đ1 sinh năm 1991; Lâm Bảo T7 sinh năm 1998; Đặng Hữu T8 sinh năm 1996; Trần Bảo H7 sinh năm 2000 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 126 m² tại vị trí số 13 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 36.000.000 đồng

2.7 Các ông bà Trần Ngọc Minh T8 sinh năm 1973; Thái Thị N sinh năm 1973; Thái Văn T9 sinh năm 1997; Thái Minh Q1 sinh năm 2001 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 29 m² tại vị trí số 22 và 17,1 m² tại vị trí số 32 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá 127.890.000 đồng

2.8 Ông Vương Tấn L1 sinh năm 1966 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 41,6 m² tại vị trí số 23 và 14,5 m² tại vị trí số 31 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 154.370.000 đồng

2.9 Ông Phạm Quang N1 sinh năm 1958 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 47,6 m² tại vị trí số 24 và 15,1 m² tại vị trí số 30 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 172.310.000 đồng

2.10 Ông Trần Thanh S1 sinh năm 1992 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 15,9 m² tại vị trí số 29 và 8,7 m² tại vị trí số 43

của tờ bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 69.600.000 đồng

2.11 Bà Trần Xôi T10, sinh năm 1970 Tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 37,3 m² tại vị trí số 39 và 12,2m² tại vị trí số 42 của bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019) trị giá: 141.110.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Ngọc A chịu 26.124.800 đồng; bà Lê Thị S chịu 20.593.600 đồng; ông Nguyễn Trí Hoà chịu 53.848.000 đồng; ông Nguyễn Hồng Q chịu 53.848.000 đồng, ông Nguyễn Văn H được miễn tiền án phí; ông Bùi Thức Q được miễn tiền án phí, hoàn lại cho ông Bùi Thức Q số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0025449 ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. các ông bà Các ông bà Trần Minh H3 sinh năm 1978; Đỗ Thị T1 sinh năm 1983; Trần Việt T2 sinh năm 2006; Trần Triệu P1 sinh năm 2010 liên đới chịu 21.232.000 đồng; Các ông, bà Đỗ Thị Đ sinh năm 1950; Thái Văn T9 sinh năm 1997 liên đới chịu 11.565.000 đồng; Các ông bà Thái Văn N sinh năm 1986; Trần Thị A sinh năm 1990; Thái Trần D sinh năm 2016; Hồ Quốc P2 sinh năm 1982; Nguyễn Ngọc T5; sinh năm 1981; Nguyễn Quốc T6; sinh năm 1975 liên đới chịu 27.736.000 đồng; Các ông bà Trần Thị Thu A3 sinh năm 1960; Nguyễn Ngọc S sinh năm 1956; Nguyễn Ngọc H4; sinh năm 1979 liên đới chịu 10.035.000 đồng; Các ông bà Trịnh Toàn G sinh năm 1980; Nguyễn Thị H5 sinh năm 1982; Trịnh Thanh V sinh năm 2013 liên đới chịu 5.010.000 đồng; Các ông bà Lê Thị H6 sinh năm 1978; Võ Nguyễn Thùy L sinh năm 1990; Lâm Bảo Đ1 sinh năm 1991; Lâm Bảo T7 sinh năm 1998; Đặng Hữu T8 sinh năm 1996; Trần Bảo H7 sinh năm 2000 liên đới chịu 1.800.000 đồng; Các ông bà Trần Ngọc Minh T8 sinh năm 1973; Thái Thị N sinh năm 1973; Thái Văn T9 sinh năm 1997; Thái Minh Q1 sinh năm 2001 liên đới chịu 6.394.500 đồng; Ông Vương Tấn L1 sinh năm 1966 chịu 12.718.500 đồng; Ông Phạm Quang N1 sinh năm 1958 chịu 8.615.500 đồng; Ông Trần Thanh S1 sinh năm 1992 chịu 3.480.000 đồng; Bà Trần Xôi T10, sinh năm 1970 chịu 7.055.500 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2020, ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 là bị đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3 và Thoa vắng mặt nhưng có bản luận cứ ngày 27/5/2021 và ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Trà M đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

Cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho 32 bị đơn cho Công an phường TH, Quận B là không đúng quy định theo khoản 2, khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, Công an khu vực nhận thay văn bản tố tụng của Tòa án gửi cho ông Trần Thanh S1 là người trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H3 và bà T1 nhưng hiện nay không biết địa chỉ ở đâu? theo Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nếu không thể thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự thì Tòa án phải niêm yết công khai văn bản tố tụng theo quy định.

Cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ đối tượng tranh chấp trong vụ án cụ thể: Ông H3 và bà T1 đang sử dụng phần nhà đất có vị trí tại ký hiệu (4) và (5) có diện tích $190,5m^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh lập ngày 25/11/2019, tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ giải quyết tại phần nhà vị trí có ký hiệu số (4) diện tích $143,6m^2$, còn vị trí có ký hiệu (5) có diện tích $46,9m^2$, cấp sơ thẩm không giải quyết mà lại tính án phí toàn bộ nhà, đất có ký hiệu (4) và (5) theo bản đồ nêu trên.

Vi phạm thủ tục hòa giải cơ sở và thiếu sót trong xác định tư cách đương sự: Biên bản hòa giải tại cơ sở ngày 05/4/2018, ông H3 và bà T1 là bị đơn nhưng không được tham gia hòa giải giữa các bên là không đảm bảo quy định về hòa giải tranh chấp đất đai. Cấp sơ thẩm, không đưa Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/5/2021, ông Thái Văn N và bà Trần Thị A trình bày và yêu cầu: Phần nhà, đất hiện nay, ông bà và 03 người con đang sử dụng có diện tích khoảng $80m^2$. Bản án sơ thẩm, tuyên buộc ông N, bà A, trẻ D, ông P, bà T5, ông T6 tháo dỡ vật dụng kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích $189,8m^2$ tại vị trí số 8 và $8,4m^2$ tại vị trí số 16 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh lập ngày 25/11/2019 là không rõ ràng và không phù hợp, vì nhà, đất tại vị trí số (8) và (16) có 03 nhà gồm nhà của chúng tôi (N và A), nhà của ông Phụng và nhà của ông T6 và bà T5. Chúng tôi yêu cầu chủ sử dụng đất phải trả công sức, san lấp mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng nhà là 2.500.000.000 đồng.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/5/2021, ông Bùi Thức Q không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông H3 và bà T1 và yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Lương Vĩnh P đại diện yêu cầu ý án sơ thẩm.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/5/2021, bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Vũ Thị Trường H1 đại diện, ông Nguyễn Trí H, bà Lê Thị S, ông Vũ Ngọc A, ông Nguyễn Hồng Q yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2018, ngày 09/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020 (216-220) thể hiện: Người khởi kiện ông Bùi Thức Q; người bị kiện ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có 38 người. Cấp sơ thẩm, xác định sai tư cách tham gia tố tụng của 38 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bị đơn.

Về tư cách của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: nhận thấy ông Nguyễn Trí H tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), tuy nhiên ông H3òa lại là tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật do quyền và nghĩa vụ của hai tư cách cách này đối lập nhau.

Xét thấy, tại phần đất tranh chấp theo vào bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 25/11/2019 thể hiện các hộ gia đình đã có quá trình sử dụng, san lấp, bảo quản phần đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định giá chi phí phần san lấp và không quyết định bồi thường hoặc hoàn trả lại cho các đương sự là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng và chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 7 để giải quyết lại theo thủ tục 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Theo Bản thỏa thuận góp tiền mua đất giữa: Bên A ông Bùi Thức Q và bên B ông Nguyễn Văn H ngày 03/3/2001 với nội dung: Được biết Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang phát mãi lô đất khoảng 4.000m² tại Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Hiện bên A có nhu cầu nhận chuyển nhượng 2.450m² đất nêu trên nhưng vì lý do cá nhân, bên A nhờ bên B tìm người nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm bên A. Bên A cam kết giao đủ tiền và đúng hạn số tiền chuyển nhượng 2.450m² cho bên B khi có yêu cầu nộp tiền theo quy định. Việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên cam kết nộp đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tự nguyện chịu trách nhiệm về khoản đã đóng. Cùng nhau quản lý, sử dụng và nhận hoa lợi, lợi tức nếu được nhận chuyển nhượng các lô đất trên (bút lục số 206).

[2] Theo Bản thỏa thuận góp tiền mua đất ngày 03/3/2001 gồm ông Nguyễn Hồng Q, ông Vũ Ngọc A, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị S, ông Nguyễn Trí H có nội dung: Được biết Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh hiện

đang phát mãi lô đất khoảng 4.000m² tại Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Do khả năng tài chính khác nhau nên một trong số các cá nhân trên không đủ khả năng nhận chuyển nhượng đủ 1.000m² để được tách thửa theo quy định, cũng như vấn đề đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy chúng tôi thống nhất việc góp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người đứng tên nhận chuyển nhượng như sau: Các lô đất tại thửa 193-1; 193-2; 193-3 và 193-4 cùng tờ bản đồ số 03-TQT tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ tiền góp (góp thực tế theo giá đất): Ông Nguyễn Hồng Q góp giá trị tiền tương đương với 500m²; ông Vũ Ngọc A góp giá trị tiền tương đương với 200m²; ông Nguyễn Văn H góp giá trị tiền tương đương với 2.200m²; bà Lê Thị Sưu góp giá trị tiền tương đương với 150m²; ông Nguyễn Trí H góp giá trị tiền tương đương với 500m². Những người có tên trên đã thảo luận và nhờ các ông bà có tên sau, đứng tên mỗi người tương ứng với diện tích 1.000m², cụ thể: Ông Vũ Ngọc A, bà Đặng Thị D, bà Lê Thị S, ông Nguyễn Thành T (bút lục số 204 – 205).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980QSDĐ/1025HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001 thể hiện: Ông Vũ Ngọc A được quyền sử dụng đất số thửa 193-2, tờ bản đồ 03TQT, diện tích 1.000m² đất tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984QSDĐ/1022HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001 thể hiện: Bà Đặng Thị D được quyền sử dụng đất số thửa 193-5, tờ bản đồ 03TQT, diện tích 912m² đất tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00982QSDĐ/1024HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001 thể hiện: Bà Lê Thị S được quyền sử dụng đất số thửa 193-4, tờ bản đồ 03TQT, diện tích 1.000m² đất tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00985QSDĐ/1023HĐ-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001 thể hiện: Ông Nguyễn Thành T được quyền sử dụng đất số thửa 193-3, tờ bản đồ 03TQT, diện tích 1.000m² đất tại phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2018 (bút lục số 210-211), ngày 09/4/2018 (bút lục số 212-215), đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020 (216-220) thể hiện: Người khởi kiện ông Bùi Thức Q; người bị kiện ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có 38 người.

Án sơ thẩm xác định 38 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bị đơn là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn ông Bùi Thức Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trí H là vi phạm thủ tục tố tụng. Bởi vì, ông Nguyễn Trí H là bị đơn trong vụ án, nên quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Thức Q với bị đơn ông Nguyễn Trí H đối lập nhau. Do đó, ông Nguyễn Trí H không được làm người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Thức Q theo quy định điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Theo hồ sơ vụ án thì Tòa án nhân dân Quận 7 mới chỉ tiến hành hòa giải lần 1 vào ngày 20/5/2020 theo biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 20/5/2020 có mặt 10 đương sự, còn lại 30 đương sự vắng mặt. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thông báo mở lại phiên hòa giải lần 2 mà ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thủ tục tố tụng theo khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Theo Giấy chứng tử (bản sao) số 36 quyền 01/2003 ngày 15/4/2003, do Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp, Sao từ sổ đăng ký khai tử ngày 15/4/2003 thể hiện: Bà Đặng Thị D, chết ngày 14/4/2003 (bút lục số 333).

[11] Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý vụ án vào ngày 11/5/2018, bà Đặng Thị D chết ngày 14/4/2003. Án sơ thẩm xác định tư cách người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị D là bà Nguyễn Thị M là không đúng. Bởi vì bà D chết trước khi Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý vụ án, nên tư cách của bà Nguyễn Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[12] Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 12, 13/02/2009 có chứng nhận của Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Khai nhận di sản: Những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đặng Thị D gồm: ông Nguyễn Ngọc San và bà Nguyễn Thị M và ông San nhất trí tặng cho quyền thừa kế mà ông được hưởng đối với di sản của bà Đặng Thị D chết để lại cho bà M trọn quyền thừa kế quyền sử dụng đất tọa tại thửa đất số 193-5, tờ bản đồ số 3TQT, phường TH, Quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984QSDĐ/1002-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001 (bút lục số 467 – 469).

[13] Xét, quyền sử dụng diện tích 912m² đất tại thửa đất số 193-5, tờ bản đồ số 3TQT, phường TH, Quận B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00984QSDĐ/1002-H2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 08/10/2001, đứng tên bà Đặng Thị D, mặc dù đã có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có chứng nhận của Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc San và bà Nguyễn Thị M và ông San đồng ý cho bà M được hưởng đối với di sản của bà Đặng Thị D chết để lại cho bà M trọn quyền thừa kế quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi lập văn bản thỏa thuận nêu trên, bà M chưa đăng ký và chưa được cơ quan có thẩm quyền cập nhật, sang tên nên việc tặng cho giữa ông San và bà M chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 459; Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, án sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Ngọc San vào tham gia tố tụng với tư cách là

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[14] Các trẻ Trần Việt T2, sinh năm 2006, Trần Triệu P1, sinh năm 2010, Trần Thái Duy, sinh năm 2016, Trịnh Thanh V, sinh năm 2013, là người chưa thành niên. Án sơ thẩm, không đưa cha mẹ của những người nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo pháp luật (khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2015) là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[15] Tại bản tự khai cùng ngày 27/02/2020 và bản tự khai bổ sung cùng ngày 20/5/2020, bà Nguyễn Thị Trà M là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 yêu cầu ông Q chi trả mức hỗ trợ hợp lý với hiện trạng mặt bằng và công sức gìn giữ đất, cải tạo khu đất cụ thể: Về phần nhà, đất tại số 601/15Q và 601/15P tổ 32, Khu phố 5, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đề xuất đền bù với mức phù hợp tổng diện tích xây dựng 185m^2 như hiện nay với số tiền $185\text{m}^2 \times 27.000.000$ đồng là 4.995.000.000 đồng và phần đất lân cận được nâng cấp, cải tạo, đề nghị chi trả chi phí san lấp, nâng cấp và cải tạo đất với số tiền 1.500.000.000 đồng.

[16] Cấp sơ thẩm, chưa thu thập chứng cứ việc cải tạo, san lấp phần đất của ông H3, bà T1 đối với phần đất tại vị trí có ký hiệu (4) và (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019 và chưa xem xét đối với yêu cầu này của ông H3, bà Thoa. Đồng thời, trên đất các đương sự tranh chấp tại vị trí có ký hiệu số (5) sân, diện tích $46,9\text{m}^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh lập ngày 25/11/2019 do ông H3 và bà T1 đang sử dụng nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[17] Bản án sơ thẩm quyết định buộc các ông bà Lê Thị H6, Võ Nguyễn Thùy L, Lâm Bảo Đ1, Lâm Bảo T7, Đặng Hữu T8, Trần Bảo H7, tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích 126m^2 tại vị trí số (13) của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019 là vượt quá diện tích nằm trong bản đồ nêu trên tại vị trí có ký hiệu (13) diện tích đất 12m^2 . Đồng thời, theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2020 (bút lục số 216 – 220); bản tự khai ngày 20/02/2020 (bút lục số 353 – 355) và biên bản phiên tòa (bút lục số 498 - 508), nguyên đơn ông Bùi Thức Q yêu cầu các hộ dân lấn chiếm và xây dựng trái phép, trong đó có hộ bà Lê Thị H6, Võ Nguyễn Thùy L, Lâm Bảo Đ1, Lâm Bảo T7, Đặng Hữu T8, Trần Bảo H7 tháo dỡ các vật dụng kiến trúc trên đất và giao lại phần diện tích đất $2,6\text{m}^2$ tại vị trí số (14) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019. Án sơ thẩm, giải quyết và quyết định buộc các đương sự nêu trên tháo dỡ và trả lại phần diện tích 126m^2 tại vị trí số (13) theo bản đồ nêu trên là giải quyết không đúng yêu cầu của nguyên đơn và tại vị trí số (13) theo bản đồ nêu trên thì có diện tích

12m². Như vậy, nguyên đơn yêu cầu các đương sự nêu trên trả lại diện tích đất 2,6m² tại vị trí số (14) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25 tháng 11 năm 2019 nhưng cấp sơ thẩm giải quyết tại vị trí số (13) của bản đồ là chưa xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn tại vị trí số (14) có diện tích 2,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 25/11/2019.

[18] Do cấp sơ thẩm, vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 7 để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[19] Do hủy bản án sơ thẩm nên đối với yêu cầu của các đương sự và bản luận cứ của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm, sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[20] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 7 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[23] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông H3 và bà T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Chương III 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. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1.
2. Hủy bản án sơ thẩm số 170/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trần Minh H3 và bà Đỗ Thị T1 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0032934, số 0032933 cùng ngày 15/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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