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: 660/2020/DS-PT
Ngày 14-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hùng Linh

Ông Hoàng Hữu Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 14/7/2020 đối với vụ án thụ lý số: 316/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/01/2020 của Toà án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3139/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà NTT, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 2A đường Ụ Ghe, Khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà CTTL, sinh năm: 1994 (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/7/2019 chứng thực bởi Phòng Tư pháp Quận 9) (có mặt)

Địa chỉ: Số 227 Nguyễn Thái Sơn, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông CVT – Luật sư Văn phòng Luật sư Châu Phúc thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Bị đơn: Bà HTS, sinh năm 1952. (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: 57 Nguyễn Thị Định, khu phố 3, phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Số 31 đường Lê Văn Thịnh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NTD, sinh năm 1972 (Theo Giấy ủy quyền số 007447 ngày 14/7/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Dũng) (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: 74/7 đường 71, khu phố 3, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông TVH, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 2A đường Ụ Ghe, Khu phố 2, phường Tam Phú, quận Thủ Đức Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà CTTL, sinh năm: 1994 (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/7/2019 chứng thực bởi Phòng Tư pháp Quận 9) (có mặt)

Địa chỉ: Số 227 Nguyễn Thái Sơn, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông CVT – Luật sư Văn phòng Luật sư Châu Phúc thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bà HTH, ông HCH, bà HTB, ông HCH, bà HTT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà HTS (Theo Hợp đồng ủy quyền số 15751 ngày 14 và 16 tháng 7 năm 2010). (có mặt)

- Ông HCP, ông HTC, bà HNT, ông HTT. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 31 đường Lê Văn Thịnh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà NTBT, ông NBS, ông NBL, ông NBT, ông NBH, ông NBG, bà NTBN, bà NTBH, bà NTBL, ông NBC, bà NTBN. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 25 Đường số 22, Khu phố 1, phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới: Số 242 đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 1, phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông NBN, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Số 242 đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 1, phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NTN, sinh năm 1976 và bà PTNY, sinh năm 1962 (Theo Hợp đồng ủy quyền số 17303 ngày 15/5/2017 của Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168 đường Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông VHP, sinh năm 1968 và bà NNH, sinh năm 1984 (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/10/2019). (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2.

Địa chỉ: 707 Nguyễn Thị Định, phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông VHH, sinh năm 1980 (Theo Văn bản số 339/UBND ngày 31/10/2019) (vắng mặt)

Người làm chứng: Ông NVT, sinh năm 1968. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 21/1A, Khu phố 3, phường An Khánh, Quận 2, Tp. HCM.

Người kháng cáo**:** Bà HTS là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung; Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản không tiến hành hòa giải được có trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà NTT có người đại diện theo ủy quyền là bà CTTL trình bày:

Ngày 25/01/1998, bà T nhận chuyển nhượng của gia đình ông HVN (đã chết năm 2005) một phần đất có tổng diện tích 4.239 m^2 thuộc thửa đất số 987, 988 tờ bản đồ số 2 (Theo tài liệu 299/TTg), nay thuộc một phần thửa số 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19 bộ địa chính phường CL, Quận 2 (Theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại địa chỉ phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và gia đình ông HVN, TTĐ ký ngày 25/01/1998 với giá 14 lượng vàng 96%. Theo đó, gia đình ông N xác nhận đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng là 14 lượng vàng 96%. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền, gia đình ông N chỉ mới giao cho bà T được 1.510 m^2 trong tổng diện tích 4.329 m^2 mà gia đình ông N đã chuyển nhượng cho bà T, phần còn lại 2.819 m^2 gia đình ông N vẫn chưa giao. Khi bà T yêu cầu ông N phải giao trả phần diện tích còn lại cho bà T quản lý sử dụng thì ông N có nói là trong diện tích 2.819 m^2 chưa giao cho bà T thì ông Nguyễn Văn Dữ đang chiếm 1.110 m^2 và bà NTB chiếm 1.719 m^2. Do khi chuyển nhượng ông N đang tranh chấp với bà NTB cho nên chưa giao được đất cho bà T và ông N hứa sau khi xử lý tranh chấp xong với bà B, ông sẽ giao đủ phần đất còn lại cho bà T.

Việc tranh chấp giữa ông HVN và bà NTB đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 giải quyết bằng Quyết định số 1711/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/10/1998 (gọi tắt là Quyết định số 1711), theo đó được Ủy ban nhân dân Quận 2 kết luận việc bà B tự ý chiếm giữ phần đất mà Hợp tác xã đã giao cho gia đình ông N là vi phạm pháp luật và buộc bà B giao lại phần đất 1.719 m^2 do bà tự ý chiếm giữ trái pháp luật cho Ủy ban nhân dân phường CL quản lý và điều tra khảo sát tình hình sử

dụng của các hộ, lập báo cáo trình Ủy ban nhân dân Quận 2 giải quyết. Ngày 17/4/2008, Ủy ban nhân dân phường CL đã tổ chức hòa giải để các bên tự thỏa thuận phân chia diện tích, nhận tiền bồi thường, theo đó bà HTS đồng ý giao cho bà NTB toàn bộ phần diện tích 1.719 m^2 để bà B nhận tiền bồi thường. Sau đó Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành Công văn số 6143/UBND-TNMT ngày 01/9/2008 (gọi tắt là Quyết định 6143) về việc chấp thuận việc điều phối sử dụng đất nêu trên.

Ủy ban nhân dân Quận 2 xác định bà B tự ý lấn chiếm phần đất có diện tích 1.719 m^2 mà Hợp tác xã đã giao cho gia đình ông N là vi phạm pháp luật, tuy nhiên Ủy ban nhân dân Quận 2 lại không buộc bà B giao lại phần đất tranh chấp cho gia đình ông N mà lại giao cho Ủy ban nhân dân phường CL quản lý, điều phối là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ phần đất này đã được Hợp tác xã giao khoán cho gia đình ông N và gia đình ông N trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992, do đó cần xác định gia đình ông N là chủ sử dụng đối với phần đất tranh chấp nêu trên. Vì vậy, khi xác định việc lấn chiếm đất của bà B là trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân Quận 2 phải buộc bà B giao trả phần đất lấn chiếm cho gia đình ông N và gia đình ông N phải có nghĩa vụ giao lại phần đất có diện tích 1.719 m^2 nêu trên lại cho bà T mới phù hợp với quy định pháp luật và đạo đức xã hội.

Ngoài ra, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 còn ban hành công văn số 6143 về việc chấp thuận việc điều phối sử dụng đất theo thỏa thuận giữa bà S (đại diện gia đình ông N) và bà B với nội dung "*bà HTS đồng ý giao cho bà NTB toàn bộ phần diện tích 1.719 m^2 để bà B nhận tiền bồi thường*" là không đúng. Vì trước đó tại Quyết định số 1711, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã có kết luận xác định bà B tự ý lấn chiếm phần đất có diện tích 1.719 m^2 mà Hợp tác xã đã giao cho gia đình ông N là vi phạm pháp luật cho nên nội dung tự thỏa thuận giữa bà S và bà B là không có cơ sở để xem xét. Bên cạnh đó, việc bà S đứng ra đại diện ông N (đã chết năm 2005) thoả thuận với bà B cũng không đúng quy định, vì bản thân bà S không đủ tư cách đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N và bà Đứa để tham gia giải quyết tranh chấp với bà B do bà S không có ủy quyền hợp pháp. Hơn nữa, việc bà S thỏa thuận giao đất cho bà B là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ giao đất cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng mà bà T đã ký kết gia đình ông N. Chính vì vậy mà Công văn số 6143 về công nhận sự thỏa thuận giữa bà S và bà B như trên là không đúng với quy định của pháp luật.

Việc thỏa thuận của bà HTS đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên ngày 01/02/2010, bà T có làm đơn khởi kiện bà HTS đến Tòa án nhân dân Quận 2 để yêu cầu gia đình ông N phải giao trả lại phần đất diện tích 1.719 m^2 nêu trên. Tuy nhiên, trên thực tế bà T hiện đang quản lý sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, bà T có nhờ ông NVT trông giữ cho đến nay.

Vụ án đã được Toà án nhân dân Quận 2 thụ lý và đang tiến hành giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung. Đối với phần diện tích ông Nguyễn Văn Dữ đang

chiếm 1.110 m2, bà T sẽ khởi kiện trong một vụ án khác nên không yêu cầu tranh chấp trong vụ án này. Trong quá trình thụ lý giải quyết, bà T có yêu cầu đo vẽ đối với phần diện tích đang tranh chấp, theo đó Tòa án nhân dân Quận 2 đã tiến hành đo vẽ đối với phần đất tranh chấp nêu trên và đã có bản đồ áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/01/2011. Tuy nhiên, thì theo bản đồ áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/01/2011, thì hiện trạng thực tế của phần đất đang tranh chấp nêu trên đã bị các hộ dân lân cận lấn chiếm một phần diện tích là 130,4m^2, được ghi nhận cụ thể như sau:

- Vị trí được đánh số thứ tự (1) thuộc thửa 987, diện tích bị lấn chiếm là 12.5m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (2) thuộc thửa 987, diện tích bị lấn chiếm là 23.9m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (5) thuộc thửa 987, diện tích bị lấn chiếm là 5.1m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (7) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 0.5m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (8) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 4.5m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (10) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 10.2m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (11) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 0.5m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (12) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 8.7m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (13) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 0.3m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (14) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 9.9m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (15) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 6.2m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (16) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 5.9m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (18) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 7.9m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (19) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 1.1m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (20) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 8.8m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (22) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 18.4m^2.
- Vị trí được đánh số thứ tự (23) thuộc thửa 988, diện tích bị lấn chiếm là 6.0m^2.

Hiện nay hiện trạng thực tế của phần đất này không có sự thay đổi so với bản đồ áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/01/2011 nên bà T không yêu cầu Tòa án đo vẽ lại đối với phần diện tích tranh chấp. Đối với toàn bộ phần diện tích đất 130,4 m^2 bị các hộ dân lân cận lấn chiếm nêu trên, bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nên bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà phần đất có diện tích thực tế còn lại là 1702.7 m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố huỷ bỏ một phần Quyết định số 1711 về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông HVN và bà NTB của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 01/10/1998 đối với nội dung "Giao UBND Phường

CL quản lý phần đất 1719 m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình sử dụng của các hộ, lập báo cáo trình UBND Quận giải quyết".

- Đề nghị Tòa án tuyên bố hủy bỏ toàn bộ Công văn số 6143 về việc công nhận thỏa thuận giữa bà HTS và bà NTB theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL về việc giải quyết tranh chấp giữa bà HTS và bà NTB.

- Buộc bà HTS và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông HVN và TTĐ phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích đo vẽ thực tế là 1.702,7 m^2 căn cứ theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/01/2011 cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.702,7 m^2 thuộc một phần thửa 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19, bộ địa chính phường CL, quận 2 (Theo tài liệu năm 2004) cho vợ chồng bà NTT và ông TVH. Bà T và ông H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan để lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Bị đơn - bà HTS trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như phần giá chuyển nhượng, phần đất ông Dữ, bà B lấn chiếm cũng như gia đình bà có thống nhất tiếp tục khiếu nại việc bà B lấn chiếm đất và cũng cam kết nếu lấy lại được phần diện tích đất trên sẽ giao tiếp cho hộ gia đình ông H là đúng. Trước đây, ba của bà là ông HVN có thực hiện việc mua bán với bà NTT, có lập giấy tay. Giấy tay mua bán đất do bà NTT giữ. Tại thời điểm mua bán, bà T đã biết đất đang tranh chấp. Việc mua bán đất giữa ba của bà và bà T, bà xác nhận có ký vào giấy mua bán nhưng không biết gì về việc mua bán. Bà không biết về việc giao nhận tiền giữa ba của bà và bà T. Sau này, Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 có mời bà đến làm việc cùng với sự có mặt của bà NTB. Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 cho bà biết là diện tích đất 1.719 m^2 là đất đã có chủ, bà không canh tác trên đất nên bà ký biên bản trả lại đất cho chủ. Đối với yêu cầu nguyên đơn, trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích 4.329 m^2 đất, ông H và bà T đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần đất 1.401 m^2. Ông H và bà T đã biết đất đang tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trước đây trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà đã có đơn phản tố với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa cha mẹ bà và bà T đã ký ngày 25 tháng 1 năm 1998, tuy nhiên bà đã có đơn rút lại yêu cầu phản tố trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông TVH có người đại diện theo ủy quyền là bà CTTL thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà HTH, ông HCH, bà HTB, ông HCH, ông HCH có bà HTS đại diện trình bày: Thống nhất nội dung trình bày của bà S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông HTP, HTC, HNT, HTT vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nhưng đã có bản tự khai

trước đó với nội dung: Thống nhất nội dung trình bày cũng như yêu cầu mà bà S đã nêu, các ông bà không trình bày cũng như không có yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà NTBT, ông NBS, ông NBL, ông NBT, ông NBH, ông NBG, bà NTBN, bà NTBH, bà NTBL, ông NBC, bà NTBN vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nhưng đã có bản tự khai trước đó với nội dung: Quan hệ tranh chấp giữa bà T và gia đình bà S, không liên quan gì đến các ông bà, các ông bà không trình bày và cũng không có yêu cầu gì. Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật mà giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông NBN có bà NTN và bà PTNY làm đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản tự khai: Phần đất đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân giao cho gia đình nhà ông NBN vì vậy chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận 2 có ông VHP và bà NNH làm người đại diện có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng đã có bản tự khai trước đó với nội dung như sau: Việc tranh chấp đất giữa ông N, bà B, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã giải quyết tại 1711/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/10/1998, quyết định trên đã có hiệu lực thi hành. Quyết định trên được ban hành đúng quy định nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xử hủy Quyết định số 1711 và Công văn số 6143/UBND-TNMT ngày 01/9/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 2. Ngoài ra tranh chấp giữa bà T và gia đình bà S là tranh chấp dân sự. Tòa án căn cứ vào pháp luật mà giải quyết, Ủy ban không ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 có ông VHH là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng có bản tự khai với nội dung như sau: Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NTT và bà NTB đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2 giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/01/2020 của Toà án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

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

- Hủy bỏ một phần Quyết định số 1711/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/10/1998 của Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông HVN và bà NTB đối với nội dung "Giao UBND phường CL quản lý phần đất 1719 m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình sử dụng của các hộ, lập báo cáo trình UBND Quận giải quyết".

- Hủy bỏ toàn bộ Công văn số 6143/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận 2, ngày 01/9/2008 về việc công nhận thỏa thuận giữa bà HTS và bà NTB theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL về việc giải quyết tranh chấp giữa bà HTS và bà NTB.

- Công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.702,7 m^2 thuộc một phần thửa 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19, bộ địa chính phường CL, quận 2 (Theo tài liệu năm 2004) cho vợ chồng bà NTT và ông TVH.

- Bà NTT và ông TVH được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan để lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà HTS và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông HVN và TTĐ phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích đo vẽ thực tế là 1.702,7 m^2 căn cứ theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/01/2011 cho bà NTT được toàn quyền quản lý, sử dụng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà HTS về việc yêu cầu hủy Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1998 giữa ông HVN, TTĐ với bà NTT.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/02/2020, bà HTS nộp đơn kháng cáo với tư cách là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà HTS là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HTH, ông HCH, bà HTB, ông HCH, ông HCH, bà HTT trình bày: Vì gia đình bà không có đất nhưng nguyên đơn khởi kiện đòi đất nên không thể có đất để giao, do đó bà kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết một lần là hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và bà T để bà không phải đi nữa và không bị buộc phải giao đất cho người khác.

Bà CTTL là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà NTT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVH trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như ở Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn không có yêu cầu buộc bà S cùng các người con của ông N giao đất, đối với yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà S đã rút yêu cầu và hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Ngô Thị Nga và bà PTNY là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NBN thống nhất trình bày: Bên ông N thống nhất với ý kiến kháng cáo của bà S. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng có đến Tòa án nhân dân Quận 2 để kháng cáo nhưng thấy bà S đã nộp đơn kháng cáo nên không làm và nộp đơn kháng cáo.

Tại phần tranh luận,

Bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không muốn bị kiện buộc giao đất do không có đất để giao, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà Đứa với bà T.

Ý kiến tranh luận của Luật sư CVT: Căn cứ diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn đưa ra hai căn cứ đề nghị hủy án sơ thẩm là buộc bên bị đơn giao đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/1998 thì phần quyết định của bản án sơ thẩm không có nội dung tuyên buộc bà S giao đất, về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng bà S cũng đã rút yêu cầu, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu của bà S. Quyết định số 1711 là văn bản giải quyết khiếu nại giữa gia đình ông N và gia đình bà NTB về việc lấn chiếm đất, kết quả giải quyết xác định rõ bà B lấn chiếm đất của gia đình ông N. Đối với Công văn số 6143/UBND-TNMT ngày 01/9/2008, thời điểm phát hành công văn đã có giao dịch giữa bà T với ông N, có kết quả xác định bà B lấn chiếm đất của ông N, đáng ra Ủy ban nhân dân Quận 2 phải giao đất cho bà T hoặc giao cho ông N để giao lại cho bà T nhưng Ủy ban nhân dân Quận 2 lại giao đất cho bà B theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL, Quận 2 là không đúng quy định pháp luật. Ông N, bà Đứa chết không để lại di chúc, bà S đứng ra đại diện giao đất cho bà B là không đúng quy định pháp luật. Khi ký chuyển nhượng đất, bà S cũng đã ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng xét về mặt đạo đức thì bà S cùng các con phải xúc tiến giao đất cho bà T. Trước đó bà B có sử dụng nhưng có hợp thức hóa toàn quốc, nhà nước thu hồi đưa vào tập đoàn, sau khi tập đoàn tan rã thì Ủy ban nhân dân điều phối lại đất, giao lại phần đất hơn 4000 m^2 cho gia đình ông N sử dụng, từ thời điểm sau này gia đình bà B không hề sử dụng mà do bà T trực tiếp quản lý, sử dụng.

Bà CTTL thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Tiết.

Ý kiến tranh luận của bà NTN: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông N là giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực; thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra đất đang tranh chấp nên hợp đồng này là vô hiệu. Quyết định số 1711 và Công văn số 6143 điều phối theo sự thỏa thuận của bà S với bà B là đúng quy định pháp luật, không có quyền hủy. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của bà PTNY: Bà Y thống nhất với ý kiến tranh luận của bà Ng. Ngoài ra, bà có bổ sung nội dung tranh luận trước đây phần đất tranh chấp tập đoàn có giao cho các Đoàn xã viên nhưng gia đình bà B không đồng ý mà bà B trực tiếp quản lý, sản xuất liên tục từ trước giải phóng đến nay, chỉ khoảng 2 năm nay do không có nước nên không thể tiếp tục canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, gia đình bà B đồng ý cho nguyên đơn cắt cỏ để cắm ranh. Ngoài ra, bà T nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông N đã biết đất có tranh chấp, bà S giao đất cho bà B theo công văn điều phối của Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 là đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà Đứa với bà T vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp

luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà HTS. Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí của bà S vì bà thuộc trường hợp người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà HTS trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông HCP, ông HTC, bà HNT, ông HTT, bà NTBT, ông NBS, ông NBL, ông NBT, ông NBH, ông NBG, bà NTBN, bà NTBH, bà NTBL, ông NBC, bà NTBN, Ủy ban nhân dân Quận 2, Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt đến lần thứ hai nên tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Với nội dung kháng cáo của bà HTS; Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp có diện tích 1.719 m^2 là một phần của diện tích 4.329 m^2 mà ông N, bà Đứa đã chuyển nhượng cho bà T theo Hợp đồng ngày 25/01/1998, thuộc thửa đất số 987, 988 tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990), nay thuộc một phần thửa số 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19 bộ địa chính phường CL, Quận 2 (Theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại địa chỉ phường CL, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh Phần đất này trước năm 1975 do bà NTB canh tác, sau năm 1975, toàn bộ phần đất được đưa vào tập thể hóa, đến năm 1990, Hợp tác xã nông nghiệp I, Thạnh Mỹ Lợi điều tiết giao cho gia đình ông HVN canh tác. Năm 1992, bà NTB tự ý chiếm lại phần đất có diện tích 1.719 m^2. Đến năm 1998, ông HVN gửi đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành Quyết định số 1711/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/10/1998 có nội dung: "*Buộc hộ gia đình bà NTB ngụ tại 173 Chùa Ông, phường CL, Quận 2 giao lại phần đất có diện tích 1719m^2 thuộc các thửa 987, 988 tờ bản đồ số 2, phường CL, quận 2 do phía bà B tự chiếm giữ trái pháp luật. Giao cho Ủy ban nhân dân phường CL quản lý phần đất 1719m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình của các hộ lập báo cáo trình Ủy ban nhân dân quận giải quyết*".

Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định giữa ông HVN, TTĐ cùng hai con là bà HTS, ông HCH

đã ký Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998 cho bà NTT đối với phần diện tích đất 4.329 m^2 tọa lạc tại phường CL, Quận 2 (đã có biên nhận đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có 1.510 m^2 đất là không có tranh chấp và 2.819 m^2 đất có tranh chấp, bao gồm phần đất 1.719 m^2 tranh chấp trong vụ án). Bà T đã giao toàn bộ số vàng chuyển nhượng là 14 lượng vàng cho gia đình ông N, ngoài phần đất không tranh chấp giao cho bà T thì gia đình ông N có cam kết sau khi giải quyết xong tranh chấp sẽ giao diện tích đất đang tranh chấp còn thiếu lại cho bà T.

Ngày 17/4/2008, Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 đã tổ chức hòa giải để các bên tự thỏa thuận phân chia diện tích, nhận tiền bồi thường, theo đó do ông N, bà Đứa đã chết nên bà HTS đại diện đồng ý giao cho bà NTB toàn bộ phần diện tích 1.719 m^2 để bà B nhận tiền bồi thường. Sau đó Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành Công văn số 6143/UBND-TNMT ngày 01/9/2008 về việc chấp thuận việc điều phối sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, cho đến nay, phần đất tranh chấp chưa có quyết định thu hồi đất, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng.

Xét ý kiến của bà S đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 2 với lý do không có đất để giao cho bà T, ông H và hủy Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998 để bà không phải tiếp tục tham gia tố tụng tại Tòa án để giải quyết tranh chấp. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 2 đã đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà HTS và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông HVN và TTĐ phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích đo vẽ thực tế là 1.702,7 m^2 căn cứ theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/01/2011 cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà S đã có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998 nhưng đã rút lại yêu cầu và cũng đã được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này. Do đó, các căn cứ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bà S là không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hủy bỏ một phần Quyết định số 1711/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông HVN và bà NTB của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 01/10/1998 đối với nội dung "Giao UBND phường CL quản lý phần đất 1719 m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình sử dụng của các hộ, lập báo cáo trình UBND Quận giải quyết" và huỷ bỏ toàn bộ Công văn số 6143/UBND-TNMT của Uỷ ban nhân dân Quận 2, ngày 01/9/2008 về việc công nhận thỏa thuận giữa bà HTS và bà NTB theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL, Quận 2 về việc giải quyết tranh chấp giữa bà HTS và bà NTB. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy theo kết quả giải quyết khiếu nại Ủy ban nhân dân Quận 2 xác định bà B tự chiếm giữ trái pháp luật phần đất đang tranh chấp với ông N, phần đất này trước đó đã được điều phối giao cho gia đình ông N quản lý sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân Quận 2 lại không buộc bà B giao lại phần đất tranh chấp cho gia đình ông N mà lại giao cho Ủy ban nhân dân phường CL

quản lý, điều phối là không đúng với quy định của pháp luật dẫn đến việc UBND phường CL, Quận 2 giải quyết tranh chấp đất giữa bà S và gia đình bà B cũng không đúng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, khi giải quyết tranh chấp, bà S chỉ là một trong những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông HVN (đã chết năm 2005) và TTĐ (đã chết năm 1999). Những người thừa kế của của ông N, bà Đứa bao gồm: Bà HTH, ông HCH, bà HTS, bà HTB, bà HTT, ông HCH và ông HVN (ông Năm chết năm 1988, có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bao gồm: Ông HTP, ông HTC, bà HNT và ông HTT). Vì vậy, việc bà S tự thỏa thuận giao đất cho bà B mà chưa có sự ủy quyền từ tất cả những người con khác của ông N, bà Đứa là không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà S xác định có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông N, bà Đứa với bà T và có ký tên vào Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998, như vậy bà S đã không thông báo sự việc trên cho Ủy ban nhân dân phường CL, Quận 2 khi giải quyết tranh chấp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hủy bỏ một phần Quyết định số 1711 về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông HVN và bà NTB của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 01/10/1998 đối với nội dung "Giao UBND phường CL quản lý phần đất 1719 m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình sử dụng của các hộ, lập báo cáo trình UBND Quận giải quyết" và huỷ bỏ toàn bộ Công văn số 6143 về việc công nhận thỏa thuận giữa bà HTS và bà NTB theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL, Quận 2 về việc giải quyết tranh chấp giữa bà HTS và bà NTB được hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông NBN cho rằng Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998 là hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho gia đình ông N. Ngoài ra, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bên bà T, ông H đã biết đất có tranh chấp nhưng vẫn ký hợp đồng nên hợp đồng không có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày trên là không có cơ sở để chấp nhận, bởi phần diện tích đất gia đình ông N chuyển nhượng cho bà T là do Hợp tác xã nông nghiệp I giao cho gia đình ông N năm 1990 do đó gia đình ông N có quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì giữa gia đình ông N, bà Đứa với bà T đã thực tế thực hiện hợp đồng thông qua việc giao phần diện tích 1.510 m^2 đất và có cam kết giao phần đất còn tranh chấp sau khi có kết quả giải quyết, kết quả giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Quận 2 cũng xác định bà NTB lấn chiếm phần diện tích đất của ông HVN. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1998 là giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cũng được áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 như sau: "Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch

đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực". Theo đó, "Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 25/01/1998 đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (giao 14 lượng vàng) thì theo yêu cầu của bên nhận chuyển nhượng, Tòa án sẽ ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Theo kết quả trả lời của Công văn số 3940/UBND-TNMT ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 2 xác định phần diện tích đất tranh chấp 1.719 m^2 chưa có quyết định thu hồi đất và chưa lập thủ tục bồi thường theo quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.702,7 m^2 (theo đo vẽ thực tế đất không có tranh chấp) thuộc một phần thửa 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19, bộ địa chính phường CL, Quận 2 (Theo tài liệu năm 2004) cho vợ chồng bà NTT và ông TVH được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Ngoài ra, theo trình bày của bà Y thì gia đình bà NTB sử dụng đất tranh chấp liên tục từ trước giải phóng đến nay (ngày 14/7/2020) nhưng cả bà Y, bà Ng đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh vấn đề nêu trên.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà HTS và sửa bản án sơ thẩm về tạm ứng án phí và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc bà S phải chịu án phí là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 để tính án phí đối với đương sự nhưng buộc bà S chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng là chưa đúng, bởi theo quy định của Pháp lệnh thì án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng. Ngoài ra, tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án thì bà S đã đủ điều kiện là người cao tuổi theo quy định pháp luật nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm buộc bà S chịu án phí sơ thẩm là chưa đúng. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà HTS không được chấp nhận nhưng bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử có ghi nhận tiêu mục nhưng không xem xét và ghi nhận nội dung vào bản án sơ thẩm là có thiếu sót nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm khắc phục trong bản án phúc thẩm. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án bao gồm chi phí đăng báo, thẩm định giá, đo vẽ… Hội đồng xét xử phúc thẩm

ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, nguyên đơn đã thực hiện xong chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32a Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi bổ sung năm 2011; khoản 1 Điều 29 Luật Tố tụng hành chính năm 2010; khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà HTS. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm.

Tuyên xử:

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

- Hủy bỏ một phần Quyết định số 1711/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/10/1998 của Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông HVN và bà NTB đối với nội dung "Giao UBND phường CL quản lý phần đất 1719 m^2 nói trên và điều tra khảo sát tình hình sử dụng của các hộ, lập báo cáo trình UBND Quận giải quyết".

- Hủy bỏ toàn bộ Công văn số 6143/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận 2, ngày 01/9/2008 về việc công nhận thỏa thuận giữa bà HTS và bà NTB theo Biên bản làm việc ngày 17/4/2008 của UBND phường CL về việc giải quyết tranh chấp giữa bà HTS và bà NTB.

- Công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.702,7 m^2 thuộc một phần thửa 1, 72, 74, 75 tờ bản đồ số 19, bộ địa chính phường CL, Quận 2 (Theo tài liệu năm 2004) cho bà NTT và ông TVH.

- Bà NTT và ông TVH được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền liên quan để lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu buộc bà HTS và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông HVN và TTĐ phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích đo vẽ thực tế là 1.702,7 m^2 căn cứ theo bản đồ áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 28/01/2011 cho bà NTT được toàn quyền quản lý, sử dụng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà HTS về việc yêu cầu hủy Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/1998 giữa ông HVN, TTĐ với bà NTT.

4. Về án phí sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, bà HTS được miễn, hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp là 10.000.000 (mười triệu) đồng theo Biên lai số AD/2010/07573 ngày 08/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

Hoàn lại cho bà NTT số tiền tạm ứng án phí là 400.000 đồng lần lượt gồm số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 006881 ngày 01/02/2010 và số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 03000 ngày 21/3/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà HTS được miễn.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 2;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương