

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

**ĐƯỜNG C2 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 417/2021/DS-PT
Ngày: 28/4/2021
V/v: Tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC ĐƯỜNG C2 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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Nhung

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - 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 Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 03; ngày 23, 28 tháng 4 năm 2021, tại Phòng xử án
dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ
án thụ lý số 691/TLPT-DS ngày 28/12/2020 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020, của Tòa
án nhân dân Quận A bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 196/2021/QĐ-PT ngày
22/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1417/2021/QĐ-PT ngày
24/02/2021; Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 2975/2021/QĐ-PT ngày
22/3/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn B, sinh năm 1940. Địa chỉ: 127/1 Đường C,
Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương
Thị Minh E - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Mai Hữu F, sinh năm, 1959. Địa chỉ: 67/5 Lô O Đường G,
Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông F: Ông Trần Thiện J, sinh năm
1990. Địa chỉ: Số 6 Đường K, Phường L, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh
(Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2021) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Cẩm M,
Văn phòng Luật sư Trần Cẩm M - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Hữu N, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2. Bà Đồng Thị O, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 40/25 Đường P, Phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của bà Đồng Thị O: Ông Mai Hữu N (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2008 - BL 381).

3. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 40/25 Đường P, Phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Mai Hữu N (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2008) (BL 403).

4. Ông Tô Minh S, sinh năm 1963. Địa chỉ: số 72/9 Đường T, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1961 (vắng mặt lúc tuyên án).

6. Bà Cao Thị W, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 45 Đường X, Phường Y, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị W: Bà Trương Thị Z (Giấy ủy quyền ngày 28/02/2020) (có mặt).

7. Ông Đỗ Văn A1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

8. Bà Bùi Thị B1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 58/1/3 Đường C1, Phường D1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A1, bà B1: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2009 và 20/4/2011 - BL 609, 611, 1152).

9. Bà Đàm Thị E1, sinh năm 1945 Địa chỉ: Số 26 Khu A, Đường F1, Phường D1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà E1: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2009 và 20/4/2011- BL 610, 1152).

10. Bà Phạm Thị G1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 286 Đường I1, Phường Y, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G1, ông H1: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2009 và ngày 20/4/2011- BL 612, 1152).

12. Bà Trương Thị Hồng J1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

13. Ông Trương Minh K1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

14. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 17D Đường D, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà J1, ông K1, bà L1: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2011 - BL 1155).

15. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

16. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 788/33E Đường O1, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1: Ông Nguyễn Văn M1 (Văn bản ủy quyền ngày 27/2/2009, ngày 25/8/2010 - BL 614, 894, 1411).

17. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1943. Địa chỉ: số B9 (số mới 162/18) Đường F1, Phường Y, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1: Các Luật sư Trần Thu Q1, Huỳnh Lê R1 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

18. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1943 (vắng mặt).

19. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Tổ 10, Khu phố 2, Đường U1, Phường Q, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà S1, bà T1: Ông Nguyễn Văn P1 (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2011- BL 1149; 1143).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S1: Luật sư Vũ Anh V1 - Trung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà Nước, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

20. Ông Tạ Văn O2. Địa chỉ: Số 40 Đường W1, Phường X1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hòa: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2011) (BL 1155).

21. Ông Nguyễn Hoài Y1. Địa chỉ: 26/6H3 Đường W1, Phường Z1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông A1: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2011 - BL 1155).

22. Ông Nguyễn Văn A2, sinh năm 1960 (vắng mặt).

23. Bà Lại Thị B2, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 37/42 hẻm C1 Đường C2, Phường L, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A2, bà B2: Ông Bùi Quốc V (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2008 - BL 896).

24. Bà Huỳnh Thị D2, sinh năm 1941 (vắng mặt).

25. Ông Trương Quang E2, sinh năm 1969 (có mặt).

26. Ông Trương Quang F2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

27. Ông Trương Quang G2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

28. Ông Trương Quang H2, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 127/1 Đường C, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D2, ông S, ông H2; ông G2: Ông Trương Văn B (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2011; 30/9/2013 - BL 899, 1416; 1146, 1414).

29. Bà Trương Thị Thanh I2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 19 Đường X, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

30. Ông Đào Văn J2, sinh năm 1970 (có mặt).

31. Bà Lại Hồng K2, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 408 Đường L2, phường M2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K2: Ông Đào Văn J2 (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020 - BL 1767).

32. Ông Nguyễn Văn N2 (vắng mặt).
33. Bà Bùi Thị Ngọc O2 (vắng mặt).
34. Ông Nguyễn Văn P2 (vắng mặt).
35. Ông Nguyễn Văn Q2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Tổ 10, Khu phố 2, Đường U1, Phường Q, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2, ông S, bà O2: Ông Nguyễn Văn P1 (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

36. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 19 Đường W1, Phường D1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc R2 (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017).

Do có kháng cáo của các ông (bà): Mai Hữu F, Mai Hữu N, Tô Minh S, Bùi Quốc V, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn P1, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn P2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2003; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/01/2018; các ý kiến và lời khai trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trương Văn B trình bày:

Năm 1975, ông được cha là ông Trương Văn S2, giao cho canh tác sử dụng vĩnh viễn phần đất 10.000m² thuộc bảng khoán 868 An Hội thuộc tổ 32, Phường X1, Quận A. Ngày 11/10/1991, vợ chồng ông và các con trai là: E2, F2, G2, H2 có làm giấy tay sang nhượng cho bên mua gồm ông Mai Hữu F, ông Tô Minh S và ông Trịnh Thanh T2 phần đất diện tích 7.010m² giá là 56.296.000 đồng. Sau khi sang nhượng, bên mua thanh toán tiền nhiều lần và nguyên đơn đã nhận đủ tiền bán đất. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao cho ông F phần đất đã chuyển nhượng 7.010m².

Ngày 31/3/1999, theo yêu cầu của bên mua ông Mai Hữu F, nguyên đơn có đến UBND Phường X1, Quận A làm giấy tái xác nhận đã bán đất cho bên mua gồm ông F, ông S và ông Mai Hữu N (thay cho ông Trịnh Thanh T2) diện tích đất chuyển nhượng là 7.010m².

Đến năm 2000, phát hiện ông Bùi Quốc V xây tường ranh và san lấp đất. Tuy nhiên do ông V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại từ ông F, ông N, ông S nên có quyền san lấp mặt bằng trong phạm vi diện tích chuyển nhượng hợp pháp. Vì vậy, nguyên đơn không phản đối và có yêu cầu ông V chỉ được thực hiện việc san lấp trong phạm vi phần diện tích 7.010m², không được lấn sang phần diện tích còn lại của nguyên đơn.

Ngày 20/11/2001, nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1000m² cho ông Đào Văn J2. Tuy nhiên, để được giảm tiền thuế sử dụng đất khi xin cấp giấy chứng nhận hai bên đã lập hợp đồng ghi lùi lại là ngày 18/01/1997. Toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông J2, được xác định cụ thể tại

bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 28/11/2001, do Phòng quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt. Ngày 06/02/2002, ông J2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806QSDĐ/2 với diện tích 846m², thuộc tờ bản đồ số 1, thửa số 715-1, phần diện tích còn lại 167m² chưa được cấp giấy chứng nhận.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bàn giao đất cho ông J2, nguyên đơn phát hiện phần đất của mình bị lấn chiếm. Tìm hiểu, xác minh sự việc, nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng cho bên mua ông F, ông N, ông S diện tích 7010m² nhưng bên mua đã sửa chữa diện tích chuyển nhượng để yêu cầu Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho diện tích 8.666m². Cụ thể:

- Ông F được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0125QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 714 diện tích 4.039m²
- Ông S được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0124 QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713 diện tích 2.681m²
- Ông N được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 diện tích 1.946m².

Như vậy, bên mua đã lấn chiếm phần đất diện tích 8.666m² – 7.010m² = 1.656m², toàn bộ phần diện tích lấn chiếm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Mai Hữu N. Sau khi xác định việc lấn chiếm, nguyên đơn đã khiếu nại đến UBND Quận A về việc cấp giấy chứng nhận không đúng. Qua kiểm tra tài liệu cấp giấy chứng nhận thì nguyên đơn được biết: Ông Bùi Quốc V đã nhận chuyển nhượng đất của ông F, ông S, ông N và được cấp giấy chứng nhận số GCN: 00534QSDĐ/2 ngày 23/6/2000, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713, 714, 715 diện tích 6.562m². Phần đất ông N chuyển nhượng cho ông V là 954m², diện tích đất còn lại ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn P1.

Qua việc đo đạc xác định ranh, nguyên đơn xác định phần đất lấn chiếm có vị trí cụ thể như sau: Diện tích 367,4m² thuộc giấy chứng nhận số GCN: 00534QSDĐ/2 ngày 23/6/2000, đã được cấp cho ông Bùi Quốc V. Phần diện tích còn lại vẫn thuộc giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, đã cấp cho ông N, hiện nay ông M1, ông P1 và một số người trong gia đình ông P1 chiếm giữ. Trong phần diện tích này có 1000m² nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn J2 vào ngày 20/11/2001, được xác định cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí do Phòng Quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt ngày 28/11/2001, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và thừa nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông J2 đối với diện tích đất 1.000m² nêu trên. Nay nguyên đơn yêu cầu:

1. Buộc ông F, ông S, ông N, ông V; vợ chồng ông Nguyễn Văn M1 - bà Nguyễn Thị N1; ông Nguyễn Văn P1 và những người đang cư trú bất hợp pháp trên đất phải hoàn trả 1.656m² đất lấn chiếm được xác định vị trí cụ thể trong các bản vẽ hiện trạng do Tòa án nhân dân Quận A và UBND Quận A lập.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0123 QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, UBND Quận A đã cấp cho ông Mai Hữu N. Yêu cầu hủy ba giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Mai Hữu N, ông Mai Hữu F, ông Trương Minh Hiếu.

Bị đơn ông Mai Hữu F có ý kiến tại các bản tự khai và có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/11/1991, ông F, cùng ông Tô Minh S, ông Trịnh Thanh T2 có nhận sang nhượng 7.010m² đất của gia đình ông Trương Văn B. Ngày 23/7/1992, ông F tiếp tục sang nhượng thêm 1.848m² đất của gia đình ông B với giá 18.664.800 đồng và cùng ngày thanh toán trước cho bà Trương Thị Thanh I2 (con gái ông B) 13,5 chỉ vàng tương đương 6.257.250 đồng. Khi thỏa thuận, ký kết hợp đồng ông B có mặt. Tuy nhiên do tin tưởng nên ông B yêu cầu con gái là bà I2 nhận vàng, viết giấy sang nhượng, riêng chữ ký tên ông B trên hợp đồng ngày 23/7/1992, thì ông F không nhớ là do ai ký thay ông B. Tổng số tiền của 2 hợp đồng sang nhượng, ông F đã thanh toán đủ cho gia đình ông B là 69.530.000 đồng. Ông B đã bàn giao đất và ông F đã sử dụng từ 1992 mà không hề có tranh chấp. Vì việc mua bán xảy ra đã lâu nên bên mua không còn lưu giữ đầy đủ những tờ biên nhận giao trả tiền.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do ông T2 không tiếp tục mua đất. nên tất cả đã thống nhất để ông Mai Hữu N mua lại phần đất từ ông T2. Việc thỏa thuận, ký kết, thanh toán và thực hiện hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông B do một mình ông F trực tiếp thực hiện. Vào năm 1999, khi tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông F không tìm thấy giấy sang nhượng đất ngày 23/7/1992, nên có đề nghị ông B lập giấy tái xác nhận bán đất tại UBND Phường X1, Quận A. Ông B đã tái xác nhận chuyển nhượng cho bên ông F phần đất diện tích 7.010m². Sau đó ông F đã sửa diện tích sang nhượng thành 7.810m², riêng tờ hợp đồng sang nhượng (photo) mà ông B cung cấp cho Toà án ghi diện tích sang nhượng 8.010m² thì đại diện của ông F không biết.

Sau khi nhận bàn giao đất, ông F đã phân chia cho ông N, ông S diện tích đất tương đương với số tiền đóng góp. Ông F, ông S và ông N đã quản lý sử dụng, đóng thuế và kê khai năm 1999 cho phần đất mình được chia. Đến ngày 17/5/1999, UBND nhân dân Quận A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người, cụ thể:

- Ông F được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0125QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 714 diện tích 4.039m²
- Ông S được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0124 QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713 diện tích 2.681m²
- Ông N được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 diện tích 1.946m². Nay ông F không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu N trình bày:

Ông là em ông Mai Hữu F. Vào năm 1991, ông F có đề nghị ông mua đất của ông B và ông đã đồng ý. Ông N không gặp ông B, mọi việc giao tiền và nhận đất đều thông qua ông F thực hiện. Ngày 17/5/1999, ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 1.946m². Ngày 23/6/2000, ông đã chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc V 954m² và ông V cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Năm 1994, ông chuyển nhượng cho ông M1 và ông P1 phần đất diện tích 400m². Ông M1 và ông P1 cất nhà ở từ năm 1997 đến nay. Năm 2000, ông tiếp tục làm giấy tay sang nhượng cho ông M1 toàn bộ phần đất còn lại. Đến năm 2001, được biết ông B chuyển nhượng đất cho ông J2 và ông J2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N. Do vậy, ông N có khiếu nại đến UBND Quận A nhưng tranh chấp đến nay vẫn chưa được giải quyết xong.

Đến năm 2007, ông đã ký hợp đồng công chứng chuyển quyền sử dụng đất diện tích 992m² thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 mà ông được cấp giấy chứng nhận ngày 17/5/1999, cho ông M1 và bà N1 nên ông N xác định không còn đất để giao trả cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đào Văn J2 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lại Hồng K2 trình bày:

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về thời điểm giao kết và nội dung của hợp đồng. Diện tích đất ông J2 nhận chuyển nhượng được đo vẽ và xác định vị trí cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí, do Phòng quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt ngày 28/11/2001. Ông J2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng đối với bên bán ông Trương Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng đã được UBND Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806 QSDĐ/2 ngày 6/2/2002, thuộc tờ bản đồ số 1 thửa 715-1 diện tích 846m², phần diện tích đất 167m² còn lại đã được lập bản vẽ xác định vị trí nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ngày 29/7/2005 UBND Quận A có quyết định số 834/QĐ-UB, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vì có sự trùng lặp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Mai Hữu N. Không đồng ý với quyết định thu hồi của UBND Quận A nên ông J2 chưa giao nộp và vẫn còn lưu giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/1/2018, ông J2 có đơn yêu cầu độc lập:

- Hủy giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 diện tích 1.946m² UBND Quận A đã cấp cho ông Mai Hữu N

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 1.013m² có vị trí được mô tả tại bản vẽ hiện trạng vị trí do Phòng quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt ngày 28/11/2001.

- Yêu cầu tất cả những người đang chiếm giữ bất hợp pháp trên phần đất 1.013m² phải hoàn trả đất. Đối với quyền và nghĩa vụ tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông J2 và ông B, đôi bên sẽ tự giải quyết không

yêu cầu xem xét trong vụ án này

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc V trình bày:

Năm 1999, ông V có nhận sang nhượng của ông F, ông S và ông N tổng diện tích hơn 6.500m² đất nông nghiệp và đã được UBND Quận A cấp giấy chứng nhận số: 00534QDSD/2 ngày 23/6/2000, thuộc tờ bản đồ số 1 thửa 713, 714, 715 diện tích 6.562m². Năm 2000, ông V đã tiến hành các thủ tục phân lô, san lấp mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng cho phần đất trên nhưng không có ai tranh chấp. Trong phần đất ông B tranh chấp có 367,4m² ông V đã san lấp, xây ranh bằng gạch. Ông B, ông E2 cùng chứng kiến việc xây ranh nhưng không có ý kiến. Phần đất tranh chấp ông đã phân lô và bán giấy tay cho các ông bà: Tạ Văn O2, Nguyễn Văn A2, Nguyễn Hoài Y1, Lại Thị B2, Phạm Thị G1, Nguyễn Văn H1, Đỗ Văn A1, Bùi Thị Lan, Đàm Thị E1, Trương Thị Hồng J1, Trương Minh K1 và Nguyễn Thị L1. Vì có tranh chấp, UBND Quận A thu hồi giấy chứng nhận của ông nên chưa thể làm thủ tục sang tên cho những người mua nêu trên.

Nay ông V xác định phần đất là 6.562m² đã được chuyển nhượng hợp pháp, ít hơn diện tích ông B đã bán cho bên ông F nên đề nghị Tòa giải quyết cho ông được tiếp tục sử dụng để tiến hành các thủ tục chuyển QDSD cho những người đã sang nhượng đất với ông V. Đối với quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nêu trên, ông V sẽ tự giải quyết và không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/10/2020: Ông V có ý kiến bổ sung: Phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 6.562m², phần diện tích đất ông B tranh chấp với ông là 367,4m² cần đợi phán quyết của Tòa án. Như vậy, phần diện tích đất 6.562 m² – 367,4m² = 6.194,6m² không có tranh chấp và đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp cần được tách riêng để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà: Tạ Văn O2, Nguyễn Văn A2, Nguyễn Hoài Y1, Lại Thị B2, Phạm Thị G1, Nguyễn Văn H1, Đỗ Văn A1, Bùi Thị B1, Đàm Thị E1, Trương Thị Hồng J1, Trương Minh K1 và Nguyễn Thị L1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quốc V trình bày:

Khi sang nhượng đất biết rõ ông V đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng đến nay chưa chuyển QSD sang tên cho mình. Đề nghị Tòa giải quyết dứt điểm để các ông bà tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và sử dụng đất đã sang nhượng. Đối với quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông V, sẽ tự giải quyết và không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Năm 1994, ông M1 và ông P1 đã mua 400m² đất của ông N và ông F. Năm 1997 san lấp, đổ nền và cất nhà ở nhưng không có tranh chấp.

Năm 2000, ông M1 tiếp tục mua phần đất còn lại của ông N. Đến năm 2007, ông N và bà O đã ký hợp đồng công chứng chuyển quyền sử dụng đất số công chứng 14612/HĐ-CNQSDĐ ngày 28/11/2007, tại phòng công chứng số 5 thành phố Hồ Chí Minh diện tích chuyển nhượng là 992m². Ngày 25/5/2018, ông M1, bà N1 có đơn yêu cầu độc lập:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14612/HĐ-CNQSDĐ ngày 28/11/2007, tại phòng công chứng số 5 thành phố Hồ Chí Minh, ký kết giữa ông M1, bà N1 và vợ chồng ông N, bà O, diện tích đất chuyển nhượng 992m².

2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích 992m² tại giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 đã nhận chuyển nhượng từ hợp đồng công chứng nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm 27/10/2020: Ông M1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và trình bày bổ sung: Phần diện tích đất 400m² ông M1, ông P1 mua của ông N, ông F và phần diện tích đất 992m² nhận chuyển nhượng năm 2007 có vị trí bên cạnh nhau, không chồng lấn lên nhau. Hai phần đất này hoàn toàn khác biệt và có vị trí tại giấy chứng nhận 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 UBND Quận A đã cấp cho ông Mai Hữu N. Phần nhà tạm gia đình ông M1 xây dựng ở trên phần đất 400m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Năm 1994, ông cùng ông M1 đã mua 400m² đất của ông N và ông F. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã quản lý sử dụng và xây dựng nhà tạm trên đất từ năm 1995. Việc xây dựng, sửa chữa nhà diễn ra nhiều lần không có giấy phép xây dựng, chi phí xây dựng do ông thanh toán. Trong quá trình quản lý đất, ông đã đóng thuế đất nông nghiệp liên tục thể hiện việc quản lý, sử dụng đất hợp pháp đã thực hiện nghĩa vụ thuế và được cơ quan Nhà nước ghi nhận. Do vậy, ông P1 xác định mình có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích đất 400m² nêu trên. Phần đất 400m² hiện nay có vị trí thuộc giấy chứng nhận 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, tờ bản đồ số 1 thửa 715 đã cấp cho ông Mai Hữu N và hoàn toàn khác biệt với phần đất diện tích 992m², ông M1 mua của ông N năm 2007.

Trên phần đất 400m² mà ông cất nhà có địa chỉ: Không số tổ 10, khu phố 2, Đường U1, Phường Q, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, có 6 người gồm: Bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N2, bà Bùi Thị Ngọc O2, ông Nguyễn Văn P2, ông Nguyễn Văn Q2 đang cư trú nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông P1 với tư cách là người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N2, bà Bùi Thị Ngọc O2: Có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông kể trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trương Quang E2 trình bày: Năm 1991, ông và ông F cùng kéo dây để đo đất, hai bên lấy sợi dây nhựa dài 5m để đo. Ông B là người nhận tiền sang nhượng đất. Sau đó, ông F yêu cầu ông

ký xác nhận đã giao cho ông B 61.400.000 đồng để ông F tính tiền với những người cùng mua, vì không hiểu pháp luật và tin tưởng ông F nên ông đã ký. Ông E2 xác nhận có ký vào hợp đồng sang nhượng đất ngày 23/7/1992, nhưng ông không hề bán đất thêm cho ông F mà đây chỉ là tổng hợp lại những khoản tiền mà ông F đã trả trong tổng số 7.010m² đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị Thanh I2 trình bày: Năm 1991, khi bà Yến là người môi giới dẫn ông F đến mua đất, do ông B không có nhà nên bà có ký nhận 13,5 chỉ vàng. Bà không được tham gia vào việc mua bán 7.010m². Ngày 23/7/1992, ông F đến nhà và đọc cho bà viết nội dung của tờ giấy sang nhượng đất. Vì không hiểu pháp luật nên bà đã viết nội dung và ký tên thay ông B vào tờ giấy trên. Thực tế, đến thời điểm này bà cũng không biết ông B đã nhận bao nhiêu tiền? Nay ông F cho rằng bà đã bán đất là không đúng vì bà không có tư cách để bán đất của cha mẹ.

Ông Trương Văn B với tư cách là người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị D2, ông Trương Quang F2, ông Trương Quang G2, ông Trương Quang H2 trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu ông đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Quận A có ông Trần Quốc R2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

UBND Quận A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự trong vụ án như sau:

- Ông F được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0125QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 714 diện tích 4.039m²
- Ông S được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0124 QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713 diện tích 2681m²
- Ông N được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 diện tích 1.946m².
- Ông V được cấp giấy chứng nhận số GCN: 00534QDSĐ/2 ngày 23/6/2000 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713, 714, 715 diện tích 6.562m².
- Ông J2 được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00806 QSDĐ/2 ngày 6/2/2002 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715-1 có diện tích 846m².

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, UBND Quận A đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Quá trình xem xét giải quyết đơn khiếu nại của ông Trương Văn B, UBND Quận A đã ban hành Quyết định số 834/QĐ-UB ngày 29/7/2005, thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 00806 QSDĐ/2 ngày 6/2/2002 đã cấp cho ông Đào Văn J2; Quyết định số 835/QĐ-UB ngày 29/7/2005, thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 00534QDSĐ/2 ngày 23/6/2000 đã cấp cho ông Bùi Quốc V. Nay UBND Quận A sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A để xem xét xử.

Vụ án đã qua các lần xét xử:

+ Tại Bản án DSST số 682/2008/DS-ST ngày 01/12/2008, Tòa án nhân dân Quận A đã quyết định: Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn...Bản án này đã bị ông Trương Văn B; Đào Văn J2; Mai Hữu F, Mai Hữu N; Nguyễn Văn M1 kháng cáo. Tại bản án số 613/2009/DS-PT ngày 14/9/2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm và quyết định hủy toàn bộ Bản án DSST số 682/2008/DS-ST ngày 01/12/2008. Lý do: ... Theo ông F mua đất của ông B theo hai hợp đồng ngày 10/11/1991; ngày 23/7/1992, hợp đồng ngày 23/7/1992 con ông B bà I2 ký nhận tiền. Án sơ thẩm tuyên ông B không chịu trách nhiệm với hợp đồng này nhưng không giải quyết hậu quả của Hợp đồng đó mà tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự.

+ Vụ án được thụ lý giải quyết lại và Tại Bản án DSST số 791/2010/DS-ST ngày 29/11/2010, của Tòa án nhân dân Quận A đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn B...Bản án đã bị các ông, bà: Bùi Quốc V; Mai Hữu N; Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn P1, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1 kháng cáo. Tại bản án số 805/2011/DS-PT ngày 18/7/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm và quyết định hủy toàn bộ Bản án DSST số 791/2010/DS-ST ngày 29/11/2010. Lý do: ...không đưa hộ bà T1, bà S1 cất nhà sử dụng từ năm 1997 đến nay....Tại phiên tòa Phúc thẩm các ông, bà P1, N1, M1 có yêu cầu bổ sung: Nếu phải trả lại đất cho ông B, yêu cầu xem xét công sức khai phá đất, giá trị xây cất nhà trên đất.

+ Vụ án được Tòa án nhân dân Quận A thụ lý lại số: 228/2017/TLST-DS vào ngày 31/5/2017. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020, Tòa án nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn B và yêu cầu độc lập của ông Đào Văn J2: Hủy giấy chứng nhận số vào sổ 0123QSDĐ/2 ngày 17/5/1999 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 đã cấp cho ông Mai Hữu N.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Văn B và yêu cầu độc lập của ông Đào Văn J2: Buộc ông Mai Hữu F, ông Tô Minh S, ông Mai Hữu N, ông Bùi Quốc V – bà Cao Thị W, ông Nguyễn Văn M1- bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N2, bà Bùi Thị Ngọc O2, ông Nguyễn Văn P2, ông Nguyễn Văn Q2 phải hoàn trả cho ông Trương Văn B, ông Đào Văn J2 phần đất có diện tích 1.656m² có vị trí được xác định tại Bản đồ địa chính thửa đất số hợp đồng 1007/HĐ-ĐĐBĐ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A lập và xét duyệt ngày 27/11/2008. Bản đồ địa chính thửa đất số hợp đồng 336/HĐ-ĐĐBĐ do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A lập và xét duyệt ngày 08/5/2006. Cụ thể:

- Hoàn trả cho ông Trương Văn B phần diện tích đất 642,8m² (bao gồm 367,4m² do ông V đang sử dụng). Ông Trương Văn B có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất nêu trên.

- Hoàn trả cho ông Đào Văn J2 phần diện tích với phần đất diện tích 1.013m², được xác định cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 1490 do Phòng quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt ngày 28/11/2001. Ông Đào Văn

J2 có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đào Văn J2: Ông Đào Văn J2, bà Lại Hồng K2 có quyền sử dụng đất hợp pháp đối phần đất diện tích 1.013m² được xác định cụ thể tại bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 1490 do Phòng quản lý đô thị Quận A cấp và xét duyệt ngày 28/11/2001. Ông Đào Văn J2, bà Lại Hồng K2 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà Nước quản lý về đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải tuân thủ quy pháp luật về quản lý, quy hoạch đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14612/HĐ-CNQSĐĐ ngày 28/11/2007, tại phòng công chứng số 5 thành phố Hồ Chí Minh. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14612/HĐ-CNQSĐĐ ngày 28/11/2007, tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1 với ông Mai Hữu N, bà Đồng Thị O vô hiệu toàn bộ.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 992m² ghi nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14612/HĐ-CNQSĐĐ ngày 28/11/2007, tại phòng công chứng số 5 thành phố Hồ Chí Minh

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo. Quyết định áp dụng BPKCTT số 18/QĐ-BPKCTT ngày 10/9/2020. Quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án.

- Ngày 10/11/2020, bị đơn ông Mai Hữu F nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì lý do chính: Phiên tòa sơ thẩm không có mặt vì không nhận được thông báo. Tháng 5/1991: Ông F, ông T2, ông S có mua đất ruộng của ông B nằm trong bằng khoán 868 tổng diện tích 7.010m² giá 65.296.000đ. Mua lần đầu các con ông B đều ký nên lần thứ hai chỉ ông B và ông E2 ký, ông B cũng có mặt tại đó. Cả hai hợp đồng đã giao hết tiền cho ông B. Ngày 11/3/1999, Ông E2, ông B đã có giấy biên nhận tiền tổng cộng 69.530.000đ, cộng thêm số hiện vật ông S bán cho ông B và cần trừ bằng tiền bán đất này. Năm 1999, ông F, ông S, ông N đã kê khai tổng diện tích là 8.666m² đã đóng thuế hàng năm và tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì phường yêu cầu ông B ra ký tái xác nhận, khi ông F mua đất thì đất chưa có nhiều giá trị nên giấy mua bán và đo đạc đơn giản. Thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận đất đai có giá gia đình ông B tham gây khó khăn, ông F suy nghĩ đơn giản có sửa diện tích mua bán trên hợp đồng tay nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Lời khai của ông E2, bà I2 tại Tòa tháng 10/2020 về hợp đồng ngày 23/7/1992 là bịa đặt. Không có lý do gì để ông F nhờ ký hợp đồng này và hợp đồng này không liên quan đến phần đất 7.010m² trước đó. Phần đất 7.010m² có ghi rõ dài 120m rộng 64.2m là kéo bằng dây tuy chưa chính xác tuyệt đối. Nhưng không xê dịch quá nhiều.

Phần đất ông F bán cho ông V có chiều dài nhất cũng chỉ khoảng hơn 80m? Vậy yêu cầu ông B xác định lại phần đất 7.010m² bán có chiều dài 120m rộng 64,2m hiện nằm ở vị trí nào? Phần ông F bán cho ông V 6.250m² nhưng ông V đo lại chỉ còn 6.250m², hiện ông B đòi lấy lại 370m² thì chỉ còn lại khoảng 5.880m² với chiều dài nhất chỉ khoảng 80m². Ông F mua của ông B khi toàn bộ khu đất là đất ruộng, nếu ông B nhận 1.656m² không bán cho ông F thì phần đất 7010m² bị tách ra 2 nơi đây là vô lý. Nếu ông B chưa bán phần đất này vậy tại sao năm 1999 không đi kê khai? Khi ông J2 mua đất của ông B trên đất có sẵn nhà sao không đề nghị họ di dời...?

+ Ngày 11/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu N nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020. Lý do: Mua đất của ông Trương Văn B là hợp pháp, ông N đã sử dụng, canh tác, đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ, được UBND Quận A cấp GCNQSDĐ từ năm 1999. Việc xét xử của Tòa án Quận A chưa đúng trình tự và thủ tục, ông N là người có quyền lợi liên quan nhưng không được gửi giấy triệu tập để tham dự phiên xét xử để bảo vệ quyền lợi cho mình. Đến ngày 10/11/2020, mới được ông Nguyễn Văn M1 pho to cho bản án đã tuyên của Tòa án nhân dân Quận A. Bản án không đúng với thực chất của vụ việc mà có tính thiên vị áp đặt. Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ngày 17/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Minh S nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 03/11/2020. Lý do: Chỉ nhận Bản án vào ngày 16/11/2020, Bản án dài nhiều nội dung nhưng ông không có mặt tại phiên tòa. Ông chỉ một lần đi cùng ông F đến nhà ông B trả tiền và đã làm đủ thủ tục đăng ký tại UBND Quận A, ngoài ra không hề có giao dịch mua bán gì khác. Được cấp chủ quyền đất ngày 17/5/1999 tờ bản đồ số 01 thửa 713 diện tích 2.681m². Đến năm 2000 nhờ ông F bán hộ để lấy tiền sửa nhà nhưng Bản án lại không xử. Thửa đất ông mua đã có chủ quyền không chồng lấn, việc chồng lấn ranh là thửa đất của ông N – em ruột ông F.

+ Ngày 10/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc V nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 03/11/2020. Đề nghị cấp Phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm dân sự theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông phải trả cho nguyên đơn 370m² đất trong số diện tích 6.520m² mua của ông F, lý do:

Năm 1999 ông mua của ông F, ông S, ông N một khu đất nông nghiệp diện tích 6.520m² trước đó đã được cấp GCNQSDĐ, ông F đã cắm ranh giao đất cho ông trước sự chứng kiến của cha con ông B. Năm 2000 ông được UBND Quận A chấp nhận cho phân lô hộ lẻ. Ông đã san lấp mặt bằng làm hạ tầng bán cho nhiều người, gia đình ông B chứng kiến nhưng không nói gì, cũng không có cơ quan chức năng nào thông báo tranh chấp. Nay ông không đồng ý trả đất lại cho ông B, vì ảnh hưởng tới nhiều người đã mua đất. Phá vỡ quy hoạch đã phê duyệt. Sẽ xảy ra tranh chấp với những người đã mua đất. Ông V mua đất của

ông F 6.520m², nhưng hiện tại sau khi đo đạc lại chỉ còn khoảng 6.250m² nay ông B đòi lấy 370m² vậy phần đất chỉ còn khoảng 5.880m².

Ông B nhiều lần khai bất nhất trong các phiên tòa sơ thẩm về phần đất còn lại, hợp đồng bà I2 ký bán đất cho ông F trong năm 1992. Hợp đồng mua bán tay lần đầu của ông F và ông B cung cấp tại Tòa 7.010m² có ghi rõ dài 120m rộng 64,2m, đó là một khu đất hình chữ nhật. Đề nghị Tòa yêu cầu ông B chỉ ranh giới khu đất này, vì phần ông V mua của ông F trong GCNQSDĐ là 6.520m², hiện đo còn khoảng 6.250m², cạnh dài nhất khoảng 80m. Nay ông B đòi 6m thì chỉ còn khoảng 72m, trong hợp đồng ông F mua đất của ông B chiều dài 120m chi tiết này cho thấy ông B chỉ đất của mình sang đất của ông V là vô lý. Khi ông F mua đất, toàn bộ khu này là ruộng mênh mông thì không thể mua chỗ này một phần chỗ kia một phần.

Trong hợp đồng ông F mua của ông B 7.010m² với giá 56.296.000đ. Trong giấy nhận tiền ngày 11/3/1993, ông B có ký nhận số tiền 69.530.000đ đã cho thấy diện tích ông F mua của ông B hơn 7.010m². Hợp đồng ông E2 ký bán cho ông F là có căn cứ. Việc ông B có ký trong giấy nhận tiền 69.530.000đ, cho thấy ông B không vô can trong hợp đồng bà I2 và ông E2 viết giấy bán đất cho ông F ngày 23/7/1992 và phải chịu trách nhiệm.

+ Ngày 16/11/2020 (theo dấu đơn đến Tòa án Quận A) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của TAND Quận A. Với lý do:

Phần diện tích đất 400m² mà ông M1 và ông Nguyễn Văn P1 mua giấy tay vào ngày năm 1994 của ông Mai Hữu F, Mai Hữu N đã trả hết tiền ngay sau khi mua. Là khu vực sinh lầy, ngập nước hai ông bỏ nhiều tiền để san lấp, cải tạo bằng phẳng và xây dựng Nhà ở như hiện nay. Từ năm 1994 đến nay hai ông đóng thuế đất đầy đủ và không có ai tranh chấp trong suốt gần 10 năm.

Đối với phần diện tích đất 992m² ông M1, bà N1 mua giấy tay vào năm 2000 và phần mua thêm của ông Mai Hữu N và bà Đồng Thị O thửa đất 715 tờ bản đồ số 1 Phường X1, Quận A, GCNQSDĐ số 00123/QSDĐ ngày 17/5/1999, do ông Mai Hữu N đứng tên. Hai bên đã thanh toán hết tiền và sau đó ký hợp nhận chuyển nhượng tại phòng Công chứng ngày 28/11/2007. Đã kê khai nộp thuế trước bạ sang tên, nhưng có tranh chấp bị ngăn chặn không đăng bộ sang tên được. Vị trí phần đất này nằm sát phần đất 400m² mà ông M1, ông P1 mua của ông F, ông N. Nay đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

1. Công nhận phần diện tích đất 400m² mà ông M1, ông P1 mua năm 1994 của ông Mai Hữu F, Mai Hữu N.

2. Công nhận Hợp đồng nhận chuyển nhượng ký tại Phòng Công chứng ngày 28/11/2007 với 992m² mà vợ chồng ông M1, bà N1 đã mua của ông N, bà O. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm đối với phần tranh chấp liên quan đến 400m² của ông M1, ông P1 mua của ông F, ông N.

+ Ngày 16/11/2020 (theo dấu đơn đến Tòa án Quận A) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị N1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của TAND Quận A. Với lý do và yêu cầu như đơn kháng cáo của ông M1.

+ Ngày 13/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận A. Với lý do chính:

Đất bằng khoán 868 diện tích 10.000m² nhưng không có bản vẽ nên ông B không biết ranh giới thửa đất. Bán đất cho ông F chỉ đo bằng dây chuỗi xác định diện tích; không xác định được cụ thể vị trí đất bán cho bị đơn; không biết các mốc ranh giới của mảnh đất đã bán nên không có cơ sở để đòi phần đất của gia đình ông P1. Nguyên đơn khai chỉ bán 7.010m² giá 56.296.000đ (Giấy sang nhượng quyền sở hữu đất ngày 10/11/1991), giao nhận tiền diễn ra nhiều lần, tổng cộng chỉ nhận khoảng 7.000.000đ tiền bán đất và không yêu cầu bị đơn trả thêm...nhưng 08 năm sau (1999) còn đi ra UBND phường tái xác nhận bán đất giúp bị đơn làm sổ đỏ. Hồ sơ vụ án có 02 giấy bán đất: Giấy sang nhượng quyền sở hữu đất ngày 10/11/1991 do ông Trương Văn B bán 7.010m² giá 56.296.000đ. Giấy sang nhượng đất bằng khoán 868 thửa 673 diện tích 1.848m² do bà Trương Thị I2, ông Trương Quang E2 ký bán (BL 268), tạm nhận trước số tiền 11.000đ/m² x 1.848m² = 18.664.800đ. Ông F đưa trước 13,5 chỉ vàng. 01 Giấy nhận tiền đề ngày 11/3/1993 (BL 065). Nguyên đơn không thừa nhận giấy sang nhượng đất lập năm 1992, không ủy quyền cho ông E2, bà I2 viết giấy sang nhượng này. Nhưng lại thừa nhận có nhận 13,5 chỉ vàng là không P1 thực. Nếu không biết giấy bán đất lập năm 1992, sao lại nhận 13,5 chỉ vàng và 18.664.800đ. Không bán 1.848m² đất mà không ghi một lý do nào khác để nhận số tiền, vàng này. Bị đơn không mua thêm đất thì sẽ không giao thêm tiền, thêm vàng cho nguyên đơn. Giấy nhận tiền ngày 11/3/1993, ghi rõ tổng số tiền sang nhượng đất 69.530.000đ, đã giao ông B 61.400.000đ, còn lại số tiền chưa trả là 8.130.000đ, có chữ ký xác nhận của ông Trương Quang E2 (con ông B)....

Lý giải của ông E2 ký giấy nhận tiền đề ngày 11/3/1993 là không đúng...Nếu có thì phải có tờ giấy khác ghi rõ nội dung viết dùm để bảo vệ ông Trương Quang E2 và gia đình chứ không thể viết và ký vô tư như vậy?. Nguyên đơn khai sau khi bán đất cho ông Đào Văn J2 (năm 2000), có kê khai và đóng thuế đất đối với hơn 700m² đất còn lại, nhưng không có giấy tờ đóng thuế. Ông P1 mua đất năm 1994 là khu vực sinh lầy, ngập nước phải đắp nền từng bước xây nhà ở và hoàn thiện vào năm 1997, kê khai đóng thuế cho Nhà nước (đã nộp biên lai cho Tòa sơ thẩm) nhưng Tòa không xem xét. Từ năm 1994 đến tận năm 2003 là 09 năm, nhưng nguyên đơn không tới yêu cầu dọn đi hay thừa kiện ở UBND phường.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định chủ quan, phiến diện, trái pháp luật về giấy bán đất ngày 23/7/1992; về ông B không có nghĩa vụ chịu trách nhiệm; về hồ sơ xin cấp GCN chủ quyền của ông F. Về ông F, ông S, ông N đã lấn chiếm hơn 1.656m² và các giao dịch liên quan đến đất này vô hiệu toàn bộ....là vô lý.

Vì vấn đề này ông F đã khai trong hồ sơ vụ án ... Nhận định về diện tích đất 1.656m² lần chiếm là không đúng. Bản án sơ thẩm ngày 3/11/2020, đã vi phạm thủ tục tố tụng xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm đối với phần tranh chấp liên quan đến 400m² đất mà ông P1 và ông Nguyễn Văn M1 đã mua của ông F, ông N, công nhận quyền sở hữu 400m² đất cho ông P1 và ông M1.

+ Ngày 13/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của TAND Quận A. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm đối với phần tranh chấp liên quan đến 4000m² đất mà ông P1 và ông Nguyễn Văn M1 đã mua của ông F, ông N, công nhận quyền sở hữu 400m² đất cho ông P1 và ông M1.

+ Ngày 13/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của TAND Quận A. Không đồng ý với toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm. Lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo của ông P1.

+ Ngày 13/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của TAND Quận A, lý do và yêu cầu cơ bản giống với kháng cáo của ông P1.

- **Về kháng nghị:** Ngày 03/12/2020 Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 83/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2020/DSST ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận A. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Vì các căn cứ sau:

Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bản án sơ thẩm nhận định những người mua bán đất bằng giấy tay với ông V là các ông, bà: Tạ Văn O2, Nguyễn Văn A2, Nguyễn Hoài Y1, Lại Thị B2, Phạm Thị G1, Nguyễn Văn H1, Đỗ Văn A1, Bùi Thị B1, Đàm Thị E1, Trương Thị Hồng J1, Trương Minh K1 và Nguyễn Thị L1 nằm trong diện tích đất tranh chấp 367,4m² nên vô hiệu toàn bộ. Nhưng xác định ông Bùi Quốc V đại diện theo ủy quyền của những người này là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 87 BLTTDS, do quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Quốc V đối lập với những người kể trên. Về các công trình tài sản trên đất tranh chấp: Ông Nguyễn Văn P1 mua đất từ năm 1994 đến 1995 đã cất nhà ở trên đất cùng với các ông, bà: Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn N2, Bùi Thị Ngọc O2, Nguyễn Văn P2, Nguyễn Văn Q2. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2018, cũng xác định trên đất có nhà vách tôn, tường gạch xây tạm không xin phép, không giấy phép. Nhưng Tòa sơ thẩm chưa xác định giá trị của công trình, tài sản trên đất để giải quyết dứt điểm vụ án bảo đảm quyền lợi cho đương sự. Về án phí: Các bên tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và công nhận QSDĐ; hủy GCNQSDĐ, nhưng Tòa án buộc ông P1, ông S, ông N phải chịu án phí có giá gạch số tiền 36.158.000đ là không đúng, trường hợp này chỉ chịu không có giá gạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1; ông Đào Văn J2 không rút yêu cầu độc lập. Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị.

- Về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm:

Các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn Mai Hữu F, Luật sư Trần Cẩm M trình bày vẫn giữ nguyên lý do yêu cầu tại đơn kháng cáo, có bổ sung các lý do chính sau:

Tòa sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất 10.000m² (1 ha) của ông Trương Văn B được ông Trương Văn S2 làm giấy cho con đất canh tác vĩnh viễn thuộc sổ địa bộ 702 (BL 24) có nông hội xác nhận, hay đất theo sổ địa bộ 112 theo giấy bán đất năm 1923 (BL 21) của ông Trương Văn U2. Chưa làm rõ đất thuộc sổ địa bộ 702 và bằng khoán 868 là một hay khác nhau.

Chứng từ pháp lý chứng minh ông U2 giao sở ruộng cho ông S2 và giao diện tích bao nhiêu để ông S2 chia cho ông B 10.000m² (trước khi ông S2 đưa đất vào tập đoàn năm 1978). Năm 1978, ông S2 giao đất cho HTX An Hội 1 sử dụng, năm 1989 HTX giao lại đất cho ông B (Ý kiến của UBND Phường X1 ngày 30/2/1999 – BL 49). Đây mới là chứng từ chứng minh nguồn gốc pháp lý đất ông B bán cho ông F không phải giấy ông S2 cho đất năm 1975, nhưng hồ sơ không có nên không xác định được diện tích đất giao lại cho ông B; vị trí hình thể thửa đất này thế nào? Chưa làm rõ vị trí đất ông B bán cho ông F 7.010m² ngày 10/11/1991, không có bản vẽ xác định nằm vị trí nào trong thửa lô đất của ông B.

Bản án sơ thẩm chưa đánh giá hết chứng cứ về Giấy đất ký ngày 10/11/1991; giấy sang nhượng ngày 23/7/1992 diện tích 1848m² giá 11.000đ (bên bán tạm nhận chỉ nhận cọc trước là 13,5 chỉ vàng... Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông F, ông S, ông N, UBND Quận A không căn cứ vào giấy 23/7/1992 là không xem xét các tài liệu khác. Đó là “Giấy nhận tiền” ngày 11/3/1993, với mặt trước tổng số tiền sang nhượng đất 69.530.000đ; giao chú Quang 61.400.000đ, còn lại chưa trả 8.130.000đ ông Trương Quang E2 ký. Mặt sau tờ giấy ghi hôm nay ngày 28/3/93, tôi có nhận số tiền là 1.240.000đ của số tiền còn lại của tổng số tiền sang nhượng lại ruộng. Người nhận ký tên ông Trương Văn B. Ý kiến của ông E2 ngày 4/10/2008; ông B về ký nhận tổng số tiền này là không chấp nhận. Vì ông B ký mặt sau không có ý kiến về nội dung của mặt trước là đã công nhận. Tổng số tiền sang nhượng ông B đã nhận là 69.530.000đ, chênh lệch trong giấy nhận tiền năm 1993 và giấy sang nhượng 7.010m² năm 1991 là 13.234.000đ, phù hợp giấy sang nhượng đất cho cá nhân ông F ngày 23/7/1992. Nhưng không phù hợp với số tiền 18.664.800đ bên bán

nhận, phía ông F cho rằng là số tạm nhận vì giá đất ruộng 11.000đ/m², đất ao rau muống 4000đ/m², hai bên xem xét thực địa mới gút lại. Như vậy chắc chắn ông F mua của ông B phải trên 7.010m² nên án sơ thẩm nhận định là không đúng với tình tiết vụ án. Khi cấp giấy CNQSDĐ cho ông F, S, N UBND Quận A không căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/7/1992, nhưng phần sang nhượng này là có thật và ông F đã trả thêm tiền 13.234.000đ cho ông B thì giao dịch này vẫn có giá trị thực hiện. Cấp sơ thẩm phải làm rõ số tiền thanh toán này tương ứng với diện tích bao nhiêu mới xem xét chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn và nếu chấp nhận đòi thì diện tích bao nhiêu là đúng. Do chưa xác minh đầy đủ nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1: Luật sư Trần Thu Q1 trình bày yêu cầu và căn cứ kháng cáo:* Giữ nguyên như căn cứ đã nêu trong đơn kháng cáo, có bổ sung thêm: Ông B bán 7.010m² đất cho ông F và ông P1 là người mua đầu tiên 400m² trong số đất này. Ông B không có bản vẽ, không biết ranh từ đâu đến đâu, không biết vị trí nên việc đòi ông P1 trả đất là không phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm ông B thừa nhận nhận 13,5 chỉ vàng, tại phiên tòa phúc thẩm này không thừa nhận nên chắc chắn người nhận là ông E2. Giấy mua đất ngày 23/7/1992, không ghi diện tích nào khác mà là diện tích 1.848m² x 11.000đ/m² là hơn 18.000.000đ nên quy ra là 13,5 chỉ vàng. Ông E2 không có quyền bán đất tại sao nhận vàng, đây là hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản, đề nghị Tòa án chuyển cho Cơ quan Điều tra khởi tố hành vi này của ông E2. Ông B thừa nhận bán 7.010m² cho ông F, bán cho người khác 400m² nay đòi 1.665m² khi chưa xác định diện tích đất bằng khoán và bao nhiêu người đang sử dụng. Ông P1 mua 400m² đất từ ông F từ năm 1994 và đóng thuế từ đó đến nay, nhà bà S1 xây tồn tại từ năm 1994 đến nay. Luật sư R1 đồng ý với căn cứ kháng cáo Luật sư Q1; ý kiến yêu cầu kháng cáo của ông P1. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 vì căn cứ vào Điều 133; 164; khoản 3 Điều 688 Bộ luật dân sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S1 Luật sư Vũ Anh V1 trình bày yêu cầu và căn cứ kháng cáo: Thống nhất với các ý kiến của các luật sư và đơn kháng cáo. Bà S1 cất nhà sinh sống từ năm 1994, đã đầu tư cải tạo đất sinh sống từ đó đến nay. Ông Đào Văn J2 mua đất chỉ 1000m² được cấp sổ 848m² nhưng án sơ thẩm lại công nhận cho ông J2 1013m². Số diện tích đất bằng khoán của ông B nếu 10.000m² bán 7.010m², bán ông J2 1.000m², bán người khác 400m² thì còn 1.596m² cũng không chính xác như án sơ thẩm buộc trả. Ông E2, bà I2 nhận tiền nhưng không có đất là chiếm đoạt tài sản đề nghị khởi tố vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1: Giữ nguyên ý kiến và yêu cầu kháng cáo, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại sao án sơ thẩm công nhận cho ông J2 nhưng không công nhận cho ông M1, ông P1, ông V. Vợ chồng ông bà mua 992m² đất của ông N, bà O có hợp đồng được công chứng; phần 400m² mua cùng ông P1 để ông P1 đứng tên và cất nhà trên đất từ năm 1994 đến nay. Ông M1 cho rằng mình không phải là người liên quan, nhưng không rút yêu cầu độc lập. Đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông P1: Thống nhất ý kiến trình bày của luật sư và trình bày ý kiến đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1: Giữ nguyên các ý kiến lý do tại đơn kháng cáo của bà S1, bà T1

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc V; bà Trương Thị Z - đại diện bà Cao Thị W có ý kiến: Vẫn giữ nguyên các ý kiến và căn cứ tại đơn kháng cáo. Có trình bày bổ sung: Ông V mua đất của ông F là nằm trong phần đất 7.010m² của ông B, có ranh giới rõ ràng. Lần một ông B đòi ông V 800m²; lần sau đòi 370m² là căn cứ vào đâu. Đề nghị ông B chỉ ranh giới 7.010m² ở đâu. Đề nghị hủy án sơ thẩm đo đạc lại để xác định ranh giới 7.010m² và phần đất còn lại của ông B có đúng đủ diện tích như án sơ thẩm không.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B phát biểu ý kiến: Không đồng ý toàn bộ các ý kiến của các Luật sư phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1, bà S1 và ý kiến của ông M1, ông P1, ông V, bà N1, bà Z. Vì các lý do chính sau:

Về nguồn gốc đất và quá trình đăng ký, chuyển nhượng, quản lý đất của ông Trương Văn B: Diện tích 10.000m² (Mười ngàn mét vuông) thuộc bản đồ khoản 868 An Hội, ông Trương Văn B được cha là ông Trương Văn U2 làm giấy cho có chứng thực của Ban chấp hành Hội nông dân xã V2 ngày 29/11/1975. Là Giấy tờ đất theo Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 100 Luật đất đai 2013. Ngày 10/11/1991, ông B và vợ là bà Huỳnh Thị D2, các con con trai trong gia đình gồm: E2, F2, G2, H2 làm giấy tay sang nhượng 7.010m² cho các ông Mai Hữu F, Tô Minh S và ông Trịnh Thanh W2. Còn lại thực hiện kê khai phần đất của mình còn lại là 1.800m² tại tờ kê khai nộp thuế đất ngày 23/3/1993 (Bút lục 242).

Ngày 20/11/2001, ông B lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đào Văn J2 1.000m² đất. Ông J2 đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 06/2/2002. Phần đất còn lại có diện tích 738m² thuộc thửa 867 ông B đăng ký sử dụng ngày 03/01/2002 và Hội đồng đăng ký đất nông nghiệp Phường X1 (nay là Phường Q) sau khi đối chiếu trên sổ bộ lưu ở UBND Phường X1 đã xác nhận cho ông B ngày 26/3/2002.

Về việc quản lý đất: Năm 2002 ông M1 dựng nhà tôn, vách tôn trên đất, ông B không cho nhưng ông F nói cho ông M1 dựng chòi để giữ đất giùm cho ông B, vì sợ các hộ lân cận lấn chiếm nên ông B đồng ý. Tại bản khai ngày 20/11/2011; Ngày 06/9/2004 ông M1, ông P1 thừa nhận việc này, nhưng để hợp thức cho lời khai và gây khó khăn cho ông B, ông F lập ra một giấy tay bán đất đề ngày 05/5/1994 nộp cho tòa án; so sánh chữ ký chỉ mình chữ ký ông F là đúng, còn chữ ký ông M1, ông P1, ông N và người làm chứng là ông Nguyễn Bá Biên đều giả. Ngày 22/7/2002, ông B dọn giao đất cho ông J2, bị ông P1 và bà S1 cản trở nên các bên có xảy ra xô xát. Tại Ủy ban nhân dân Phường X1, xác định phần đất trên đã được cấp GCNQSDĐ các bên ra tòa giải quyết, trong thời gian này bà S1 làm vách lại bằng tôn không được xây cất gì thêm, ông P1 và ông B đều ký tên tại biên bản ngày 22/7/2002. Đến năm 2012, ông P1 và gia đình lén lút xây dựng tạm, coi nói thêm, ông B đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân

Phường X1 và trưởng khu phố 2 để ngăn chặn, có đại diện khu phố là ông Đoàn Minh Tới xác nhận, hai người dân ở cách xác nhận nhưng bà S1 và ông P1 không chịu ký tên. Ông B cũng đã nộp đơn này lên ủy ban nhân dân Phường X1. Gần đây vào ngày 25/3/2020, vẫn làm đơn yêu cầu UBND Phường Q xử lý việc xây dựng trái phép nhưng vẫn chưa xử lý dứt điểm.

Về phần san lấp của ông V: Vào ngày 28/12/2001, khi ông V bắt đầu san lấp lên phần đất của ông B, thì ông B đã phát hiện và làm đơn gửi UBND Phường X1 Quận A yêu cầu cho dừng san lấp trên phần đất của ông B, nhưng tại thời điểm này phần đất san lấp nằm trên chủ quyền của ông V do ông N và ông F lấn chiếm để bán cho ông V nên chính quyền cũng không cho ngưng được, năm 2005 ông V mới bị UBND Quận A thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó ông B khiếu nại lên Quận A và khởi kiện ra Tòa án năm 2003. Phần đất của ông B nằm giáp ranh đất ông V nhận chuyển nhượng của ông F, S, N nên ông V ngày lấn một ít. Ông B có nộp đơn ra Ủy ban nhân dân Phường Q nhờ giải quyết và tại biên bản giải quyết ngày 21/8/2020, Ủy ban nhân dân Phường Q yêu cầu ông V và những người đang thuê đất di dời khôi phục hiện trạng đất trống trong thời hạn 02 tuần trước ngày 04/9/2020, sau thời hạn này ủy ban nhân dân Phường Q sẽ cưỡng chế tháo dỡ nhưng cho đến nay vẫn chưa tháo dỡ.

Về phần ông F: Nhận chuyển nhượng đất của ông B là 7.010m² bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1991. Giấy tái xác nhận ngày 31/3/1999 các bên cũng xác nhận trước chính quyền là ủy ban nhân dân Phường X1 diện tích chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là 7.010m² (có ghi vào sổ bộ địa chính phường). Nhưng đã sửa chữa giấy mua bán, giấy tái xác nhận tăng diện tích từ: 7.010m² thành 8.010m². Ngày 17/5/1999, UBND Quận A dựa trên giấy tay sửa chữa không đối chiếu sổ bộ lưu tại phường đã cấp GCNQSDĐ số 00123/QSDĐ/2 với diện tích: 1.946m² cho ông Mai Hữu N. Cấp GCNQSDĐ số 00124/QSDĐ/2 với diện tích: 2.681m² cho ông Tô Minh S. Cấp GCNQSDĐ số 00125/QSDĐ/2 với diện tích: 4.039m² cho ông Mai Hữu F. Tổng cộng ba ông được cấp 8.666m². So với diện tích ông F đã mua là 7.010m² thì diện tích được cấp giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích mua năm 1991 là 1.656m². Việc này ông F đã thừa nhận tại biên bản hòa giải không thành ngày 07/6/2004; Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2004 (BL279). Tại biên bản hòa giải ngày 28/3/2008. Ông N khai ông F thừa nhận không tìm thấy hợp đồng 1.848m² đã sửa chữa hai tờ hợp đồng (một tờ diện tích 7.810m² và một tờ diện tích 8.010m²). Thanh tra Quận A đã tiến hành điều tra xác minh và kết luận: Ông Mai Hữu F đã sửa chữa diện tích đất trên giấy tay mua bán giữa gia đình ông B và ba ông F, Hiếu, Hoan ngày 10/11/1991, từ 7.010m² thành 8.010m². Ông N sửa giấy tái xác nhận ngày 31/3/1999 từ 7.010m² thành 7.810m² và kết luận tại báo cáo xác minh số 31/BC-TTr ngày 29/5/2003 đã kết luận ông F, S, N gian dối sửa đổi giấy tờ để chiếm thêm diện tích đất ngoài diện tích đã mua và kiến nghị thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông F, S, N theo đúng diện tích trong giấy tay mua bán ngày 10/11/1991; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Đào Văn J2, Bùi Quốc V. UBND Quận A tại văn bản số 418/CV-UB-TNMT ngày 14/9/2005, trả lời cho Tòa án và đề nghị

Tòa án thu hồi GCNQSDĐ của ông F và ông N do cấp vượt diện tích mua thực tế .

Về ông S và ông N: Biết tổng diện tích đất mua của ông B là $7.010m^2$, thời điểm ông B ký tái xác nhận đất tại Ủy ban nhân dân Phường X1 vào ngày 31/3/1999, biết diện tích mình được chia vượt diện tích nhận chuyển nhượng nhưng vẫn chấp nhận vì có lợi, thể hiện: Tại biên bản hòa giải (BL284) năm 2004 ông N thừa nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 07/6/2004, ông S thừa nhận đất được ông F chia là $2.200m^2$ nhưng trên giấy tờ được đăng ký là $2.681m^2$ đã ủy quyền cho ông F đứng tên bán lại cho ông V. Phù hợp với lời khai của ông F. Phần đất ông N được chia và cấp giấy chứng nhận thực tế nằm toàn bộ trong phần đất ông B đăng ký sử dụng trên sổ bộ lưu tại Phường X1 là $1.800m^2$ tại tờ kê khai nộp thuế đất ngày 23/3/1993. Việc trên sổ bộ lưu là đất của ông B nhưng khi cấp giấy lại cấp cho ông N là do sai sót của cơ quan quản lý đất đai và đã được thừa nhận tại báo cáo 93/BC-TTr ngày 14/11/2003, UBND Phường X1 và Phòng quản lý đô thị không xem xét đối chiếu kỹ giấy tờ dẫn đến tham mưu cấp giấy CNQSDĐ nhận quyền sử dụng đất.

Về giấy chuyển nhượng đất ngày 05/5/1994 của ông M1: Tại bản khai ngày 18/01/2005, ông M1, ông P1 đều không yêu cầu không tham gia vụ án, nếu có thiệt hại thì bên ông tự thương lượng giải quyết với ông F và ông N. Năm 1994 phần đất ông M1, ông P1 cho là mua của ông N và ông F vẫn thuộc bằng khoán và quyền sử dụng hợp pháp của ông B. Do đó hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/5/1994 giữa ông F, N chuyển nhượng cho ông P1, ông M1 là hợp đồng vô hiệu theo Điểm b, khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991, hợp đồng vô hiệu toàn bộ trong trường hợp một trong các bên không có quyền giao kết hợp đồng.

Về thời điểm cất nhà: Ông M1 và ông P1 khai không thống nhất, lúc khai năm 1994, lúc lại khai năm 1996, lúc khai 1997. Về các bản vẽ hiện trạng do Tòa án và các cơ quan chức năng lập thấy rõ: Bản vẽ do Phòng quản lý đô thị lập ngày 01/10/1998, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Hữu N thì hiện trạng đất trống không có nhà. Bản vẽ vào tháng 10/2003, do ủy ban nhân dân Quận A lập để giải quyết khiếu nại của ông B thì trên đất có một căn nhà $40m^2$, mái tôn, vách tôn. Đến năm 2010 theo bản vẽ hiện trạng theo yêu cầu của tòa án ngày 29/8/2010 thì hiện trạng nhà vẫn là mái tole, vách tole và diện tích là $45m^2$. Về diện tích đất nhận chuyển nhượng: Ông M1, ông P1 khai mâu thuẫn với các bản khai ngày 18/9/2009 và bản khai ngày 02/12/2011. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 03/11/2020 ông M1 và ông P1 cho rằng mua đất 4 lần: Năm 1994: $400m^2$, năm 2000: $592m^2$. Năm 2007 mua thêm $992m^2$ tại Phòng công chứng là tự mâu thuẫn với lời khai của mình và không đúng thực tế đất hiện hữu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14612 ngày 28/11/2007, tại Phòng công chứng số 5 giữa Mai Hữu N và vợ chồng ông Nguyễn Văn M1 được xác lập khi các bên biết rõ đất đang giải quyết tranh chấp tại Tòa án nên vô hiệu theo Điều 106 Luật đất đai 2003. Ông V: Nhận chuyển nhượng của ông F, Hiếu N $6.562m^2$ nhưng được cấp thêm $367,4m^2$ do ông F,

Hiếu N lấn chiếm đất của ông B, nên ông V đã bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 29/7/2005.

Về giấy sang nhượng đất bằng khoán đề ngày 23/7/1992: Đã có kết luận giám định số 24/KLGD ngày 17/01/2006, của Tổ chức giám định kỹ thuật hình sự chữ Trương nam ký tên Trương Quang E2 là do ông E2 ký. Tại bản khai ngày 21/6/2011, ông F thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/7/1992, do ông F làm sẵn giấy đến nhà ông B nói con gái ông B viết lại hợp đồng như nội dung soạn thảo, khi ký tên thì nói con trai trưởng ông Trương Quang E2 ký thay ông B. Trong nội dung thể hiện ông Trương Văn B tạm nhận trước số tiền 18.664.800đ. Ông F đưa trước 13,5 chỉ vàng thì ông F phải chứng minh việc này và đưa với mục đích gì, vì người giao dịch trong tờ giấy sang nhượng năm 1992 không phải ông B. Vậy giấy sang nhượng 23/7/1992 vô hiệu theo sai chủ thể hợp đồng theo Điểm b, khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu quy định tại khoản 4, Điều 16 Pháp lệnh. Về 13,5 chỉ vàng, là lần đầu ông F đi mua đất gởi lại cho bà I2 sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/11/1991 với ông B, có chị Nguyễn Thị Hải Yến chứng kiến và đã lập bản khai tại tòa án. Không thể có chuyển ông F mua hai lần đất đều thanh toán hai lần 13,5 chỉ vàng. Nếu ông F mua 1.848m² đất với giá 11.000đ/1m² thì số tiền phải thanh toán là 20.328.000đ, nhưng trước đây đã lấy 13,5 chỉ vàng, theo giấy quy đổi của ông F thì 13,5 chỉ vàng là 6.257.250đ, như vậy là dư số tiền ông F nhận chuyển nhượng 1.848m² sao lại ghi tạm nhận trước. Giấy nhận tiền ngày 11/3/1993 do ông F viết, mặt sau tờ giấy này ông F đưa ông B ký nhận một đợt tiền là 1.240.000đ vào ngày 28/3/1993 và cho rằng nội dung phía trước ông B thừa nhận suy diễn vì hai mặt giấy có nội dung độc lập không liên quan đến nhau. Do đó không có căn cứ để nhận định ông B nhận tổng số tiền bán đất là 69.530.000đ để nói mua thêm đất của ông B. Nếu mua thêm đất phải có hợp đồng, giấy tờ thể hiện là mua thêm bao nhiêu đất, vị trí nào, thanh toán ra sao?. Nếu dùng tờ giấy nhận tiền này để lồng ghép 7.010m² và 1.848m² theo phía bị đơn suy diễn thì số tiền là 97.438.00đ (8.858m² x 11.000/1m²) chứ không phải 69.530.000đ.

Không đồng ý với kháng nghị của viện kiểm sát: Ông V nhận ủy quyền không vi phạm điểm a khoản 1 Điều 87 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì những những người mua đất của ông V chưa có yêu cầu gì đối lập với ông V trước và sau khi họ làm ủy quyền cho ông V thay họ tham gia vụ án này. Ông N và ông F cũng có nguy cơ đối lập quyền lợi của nhau, nếu tòa án tuyên ông N phải giao trả đất cho ông B vì ông được ông F chia ngay phần đất lấn chiếm của ông B. Việc Viện kiểm sát nhận định ông P1, ông M1, bà S1, bà T1, ông N2 là những người đã cất nhà ở trên đất năm 1994 là hoàn toàn sai sự thật như đã chứng minh trên và căn nhà tôn, mái tôn khoảng 45m² không có giá trị sử dụng nên không thể định giá. Theo biên bản ghi nhận đo đạc đất tranh chấp của Tòa án Gò Vấp ngày 17/4/2006, phần đất tranh chấp bỏ trống, không canh tác gì trên đó có căn nhà tôn. Ngày 10/6/2008, Tòa án Gò Vấp định giá đất san lấp mà không định giá nhà, vì căn nhà tôn vách tôn cũ không có giá trị tài sản, không thể định giá. Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ ngày 16/01/2020, tất cả nguyên đơn bị đơn, người liên quan có mặt đều không yêu cầu định giá lại vì tính chất khu đất không thay đổi. Do đó Tòa án sơ thẩm chỉ tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ lại mà không tiến hành định giá tài sản lại nên kháng nghị cho rằng Tòa án không xác định thẩm định giá tài sản giá trị công trình trên đất là không đúng quy định. Hiện trạng căn nhà dựng tạm bằng vật liệu không có giá trị sử dụng, xây dựng bất hợp pháp thuộc đối tượng xử lý vi phạm trật tự xây dựng và buộc phải tháo dỡ theo Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017. Đề nghị ông Bùi Quốc V, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Văn P1 khắc phục hậu quả, khôi phục hiện trạng ban đầu trả lại hiện trạng đất ruộng cho ông B. Về án phí: Là tranh chấp tài sản nên có giá ngạch, Tòa án dựa theo biên bản định giá để tính án phí là đúng quy định. Vụ án các cấp Tòa xét xử và đã qua 4 lần xét xử sơ thẩm đều bị hủy về tố tụng. Đến nay Tòa án Quận A xét xử sơ thẩm lần 3, thì Viện kiểm sát lại kháng nghị về tố tụng.

Các ông, bà có ý kiến: Trương Văn B; Đào Văn J2, Trương Quang E2, Trương Thị Thanh I2 không đồng ý yêu cầu và căn cứ kháng cáo và ý kiến của Luật sư của bị đơn; ý kiến Luật sư và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng: Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt chấp hành đúng pháp luật. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đơn kháng cáo của bị đơn – ông Mai Hữu F, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Quốc V, ông Nguyễn Văn P1, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1, ông Mai Hữu N, ông Tô Minh S, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P2 làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận. Nhưng ông S, ông N, ông P2 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo.

Về nội dung: Ông Bùi Quốc V đại diện theo ủy quyền cho các ông, bà: Đỗ Văn A1, Bùi Thị B1; Đàm Thị E1; Phạm Thị G1, Nguyễn Văn H1; Trương Thị Hồng J1, Trương Minh K1, Nguyễn Thị L1; Tạ Văn O2; Nguyễn Hoài Y1; Nguyễn Văn A2, Lại Thị B2 là những người mua đất bằng giấy viết tay với ông V, bản án sơ thẩm nhận định các hợp đồng này vô hiệu nhưng chấp nhận cho ông V là người đại diện theo ủy quyền là đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự, vì quyền lợi ích hợp pháp của ông V đối lập với quyền, lợi ích hợp pháp của những người này. Bà Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P2 đã cấp nhà trên đất từ năm 1994, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét tài sản trên đất và công tôn tạo là chưa đúng. Án sơ thẩm tuyên trả đất cho ông B, ông J2 nhưng chưa có vị trí cụ thể và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2021, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng phần đất thay đổi tuyên trả đất theo Bản đồ năm 2001, 2008 là không

chính xác không thể thi hành án được. Cần xác định phần diện tích đất 7.010m² ở vị trí nào có liên quan đến vị trí đất tranh chấp không? Về giấy nhận tiền, vàng của ông E2, bà I2 con ông B cấp sơ thẩm chưa xem trách nhiệm của hai người này là không triệt để. Vì những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trên, căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 308 BLTTDS, đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; kháng cáo đề nghị hủy án của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc V, ông Nguyễn Văn M1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị S1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án Gò Vấp xét xử lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Thời hạn kháng cáo, kháng nghị.* Xét các đơn kháng cáo của các đương sự; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[1.2] Về vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là các ông, bà: Mai Hữu N, Tô Minh S, Nguyễn Văn P2, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1. Trong đó ông N, ông Tô Minh S, ông Nguyễn Văn P2; UBND Quận A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS) mà vẫn vắng mặt không có lý do là đã từ bỏ việc kháng cáo, căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 BLTTDS, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của những người này. Vẫn xét xử đối với những người không kháng cáo nhưng vắng mặt. Bà Nguyễn Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn P1.

[1.3] *Về quan hệ tranh chấp:* Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Đòi lại tài sản” là đúng nhưng cần cụ thể hơn với yêu cầu của các đương sự, nên cấp phúc thẩm xác định tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

[1.4] *Về bổ sung yêu cầu kháng cáo:* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Quốc V; Đại diện ủy quyền của và Luật sư của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm. Việc bổ sung này vẫn phù hợp với yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận vị trí khu đất đang tranh chấp cơ bản như đồ hiện trạng vị trí ngày 07/01/2018, của Trung Tâm đo đạc bản đồ Bản đồ thể hiện. Nhưng hiện trạng vật kiến trúc trên khu đất của bản đồ này không chính xác đã có sự thay đổi, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận thì: Tại vị trí số 06 là nền xi măng, cây bàng, cây tạp, ao còn lại nước thải. Vị trí số

7 có thêm nhà tôn tạm của bà S1; 01 chòi bạt. 01 chòi tole tạm của ông Minh, bà Nguyễn Thị Hải Yến; Vị trí số 4 nhà tole tạm của ông Trần Văn Toàn và nền xi măng xung quanh; vị trí số 5 nhà tole của ông Nguyễn Đức Dương. Vị trí số 2,3 hẻm xi măng có diện tích $106m^2$ là của những hộ dân ở các số nhà từ 50/39/1 đến 50/39/15 bỏ tiền ra xây nhưng chưa có ý kiến và không được đưa vào tham gia tổ tụng. Như vậy, Hiện trạng khu đất theo Bản đồ địa chính ngày 27/11/2008 của Văn phòng đăng ký đất đai và Bản đồ địa chính ngày 08/5/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A mà Bản án sơ thẩm xác định hiện trạng đề quyết định là không còn chính xác.

[2.1] Vụ án đã qua nhiều lần xét xử, các chứng cứ mà các đương sự chứng minh cho quyền sử dụng đất của mình đều là các chứng cứ đã chứng minh tại các phiên tòa trước nên Hội đồng xét xử cần phải phân tích đánh giá để làm cơ sở xem xét các yêu cầu của các đương sự. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Mai Hữu F (có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Thiện J); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn M1; bà Nguyễn Thị N1; ông Nguyễn Văn P1; ông Bùi Quốc V; bà Nguyễn Thị S1; bà Nguyễn Thị T1 và các ý kiến tranh luận của các luật sư. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thấy: Theo địa chỉ ông F cung cấp tại hồ sơ vụ án, Tòa sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho ông F để tham gia phiên tòa sơ thẩm theo đúng quy định tại Điều 177, 179 BLTTDS, nhưng ông F vẫn vắng mặt nên Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt ông F là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét về nguồn gốc phần đất $1.656m^2$ theo nguyên đơn tranh chấp tại Tòa án từ năm 2003: Theo Tài liệu 02 thuộc một phần thửa 715 tờ bản đồ số 01 Phường X1 – nay Phường Q Quận A. Theo ý kiến của Ủy ban Quận A; Các Công văn; Biên bản xác minh là chứng cứ có tại hồ sơ của các quan chuyên môn như Tài nguyên Môi trường; Thanh Tra Quận A, qua quá trình xác minh kiểm tra giải quyết tranh chấp ban đầu giữa các bên đều xác nhận có nguồn gốc từ $10.000m^2$ đất thuộc bằng khoán 868 An Hội, thuộc tổ 32, Phường X1 (Nay Phường Q), Quận A của nguyên đơn được cha là ông Trương Văn S2 cho sử dụng từ năm 1975, có xác nhận của Ban chấp hành Hội Nông dân xã V2 ngày 29/11/1975 (BL24) và ông B đã có đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất với diện tích $10.000m^2$ tờ BK 868 tại xã An Hội, Phường X1, Quận A ngày 11/8/1984 (BL 69)

[2.3] Xét quá trình quản lý sử dụng và chuyển nhượng đất có nguồn gốc kể trên giữa nguyên đơn và bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, thấy: Các đương sự đều thừa nhận ngày 11/5/1991, nguyên đơn ông B cùng vợ, con ký giấy sang nhượng $7010m^2$ đất thuộc bằng khoán 868 với bị đơn ông Mai Hữu F; ông Tô Minh S, ông Trịnh Thanh T2 với giá 56.296.000đ. Ông B nhận đủ tiền và giao đất cho ông F đại diện nhận sau đó chia lại cho ông S, ông N. Còn ông T2 mặc dù ký giấy nhưng không mua nên ông Mai Hữu N đã mua phần của ông T2. Các đương sự đều xác nhận giao dịch chuyển nhượng 11/5/1991 với diện tích đất $7.010m^2$ không tranh chấp.

[2.4] Xét nguyên đơn, bị đơn tranh chấp chính là việc chuyển nhượng 1.848m^2 tại “giấy sang nhượng đất bằng khoán số 868 thửa 613 Diện tích 1.848m^2 ngày 23/7/1992, kèm sơ đồ tự vẽ và xác nhận đã nhận đủ 13.5 chỉ vàng của bà I2 (BL 75-76), thấy: Bị đơn, ông E2 thừa nhận giấy sang nhượng ngày 23/7/1992 ông E2 ký còn giấy đã nhận đủ 13,5 chỉ vàng bà I2 thừa nhận viết, ký và nhận vàng. Ông Trương Văn B không ký tên vào 02 giấy này. Phù hợp Bản kết luận giám định số 24/KLGĐ ngày 17/1/2006, của Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận là chữ của bà Trương Thị Thanh I2. Như vậy, ông E2, bà I2 không phải chủ sử dụng 1.848m^2 đất nhưng lại ký giấy sang nhượng ngày 23/7/1992 và nhận 13,5 chỉ vàng của ông F. Ông B không thừa nhận và không có đủ chứng cứ để kết luận có giao dịch sang nhượng đất theo giấy sang nhượng đất ngày 23/7/1992. Phù hợp chứng cứ chính nguyên đơn ký giấy tái xác nhận bán đất ngày 31/3/1999, tại UBND Phường X1, và sổ lưu của UBND Phường X1, Quận A đã ghi rõ thông tin tái xác nhận là chuyển nhượng 7.010m^2 cho ông Tô Minh S, Mai Hữu F, Mai Hữu N. Mặc khác, tại giấy sang nhượng này không thể hiện tứ cận, số thửa là 613, trong khi ông F, ông S, ông N chỉ chuyển nhượng với ông B đất tại các thửa từ 713, 714, 715 với diện tích 7.010m^2 . Hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 17/5/1999 của 03 người với tổng diện tích 8.666m^2 , nhưng không có “giấy sang nhượng đất bằng khoán số 868 thửa 613 Diện tích 1.848m^2 ” ngày 23/7/1992. Do đó án sơ thẩm xác định nguyên đơn không có nghĩa vụ, trách nhiệm gì đối với giao dịch nêu trên là có cơ sở, nhưng cần phải xác định giao dịch trên là vô hiệu do vi phạm pháp luật tại Điều 12- 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Hậu quả giải quyết theo quy định tại Điều 16 của pháp lệnh, các bên phải hoàn lại cho nhau tài sản đã nhận. Cấp sơ thẩm lại không giải quyết hậu quả của giao dịch này là thiếu sót. Vấn đề này cũng đã được chỉ ra tại Bản án phúc thẩm số: 613/2009/DS-PT ngày 14/4/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.5] Xét hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông Mai Hữu N ngày 17/5/1999 thửa 715 diện tích 1945m^2 số G930882; thửa 714 diện tích 4.039m^2 số GCNQSDĐ G930883, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 1.945m^2 được Hội đồng đăng ký UBND Phường X1 xác nhận ngày 20/12/1999, thấy: Theo các chứng cứ được các cơ quan quản lý đất đai Quận A xác nhận và được nguyên đơn thừa nhận từ 1991 đến 1999 chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 7.010m^2 nên ngày 31/3/1999 ông B đã có đơn tái xác nhận bán diện tích 7.010m^2 . Trong khi chính bị đơn ông Mai Hữu F đã thừa nhận có việc tự ý sửa chữa phần diện tích tại giấy tái xác nhận năm 1999 thành 7.810m^2 . Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bị đơn ông F, lưu trữ tại UBND Quận A lại có “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/5/1991” ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng là 8.010m^2 là bản photo không có bản chính để đối chiếu, đã chứng minh có việc gian dối của bị đơn để được cấp GCNQSDĐ nhiều hơn diện tích 7.010m^2 .

[2.6] Xét: Về “Giấy nhận tiền ngày 11/3/1993” người giao ông Mai Hữu F, người nhận ông Trương Quang E2 nội dung thể hiện giao ông B 61.400.000đ. Mặt sau của tờ giấy thể hiện ngày 28/3.93 ông B nhận số tiền 1.240.000đ. Ông

B thừa nhận nhận số tiền này nhưng không đồng ý đây là số tiền tổng cộng cho việc chuyển nhượng diện tích 7.010m^2 và 1.848m^2 ngày 23/7/1992, mà cho rằng là số tiền trong 56.296.000đ chuyển nhượng năm 1991, ông F giao nhiều lần. Nội dung nhận tiền tại giấy này như lập luận của Luật sư bên bị đơn không được ông B thừa nhận và nội dung nhận tiền không chứng minh được ông có liên quan đến việc chuyển nhượng đất 7.010m^2 và 1.848m^2 ngày 23/7/1992. Trong khi bản thân ông F đã tự thừa nhận có sự sửa chữa giấy sang nhượng đất từ diện tích đất tại giấy sang nhượng năm 1991 7.010m^2 thành 7.810m^2 và 8.010m^2 để làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 1999. Căn cứ theo quy định tại các Điều 92; Điều 93 BLTTDS, “*Giấy nhận tiền ngày 11/3/1993*” không được Tòa sơ thẩm sử dụng làm căn cứ để chấp nhận có việc nguyên đơn nhận tiền ngày 11/3/1993 để chuyển nhượng cho bị đơn 1.848m^2 đất ngày 23/7/1992 là có cơ sở.

[2.7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2007 tại phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh, đối với diện tích 992m^2 ông Mai Hữu N, bà Đồng Thị O chuyển cho ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị N1 mà ông N đã được cấp giấy chứng nhận ngày 17/5/1999, thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 715 với diện tích 1.946m^2 , thấy: Ông N đã chuyển nhượng cho ông V 954m^2 , phần diện tích còn lại 992m^2 chuyển nhượng cho ông M1, bà N1 bằng giấy viết tay vào năm 2000, đến năm 2007 hợp thức bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 28/11/2007. Việc giao dịch này không đúng quy định pháp luật, vì đất chuyển nhượng đã phát sinh tranh chấp khi ông B đã khiếu nại tại các cơ quan chức năng (Năm 2001) và Tòa án thụ lý từ năm 2003, hợp đồng chuyển cũng chưa đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan quản lý đất đai nên chưa có hiệu lực theo Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2007, vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự là đúng quy định pháp luật. Nhưng cấp sơ thẩm đã không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 BLDS: ...Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông N, bà O phải hoàn lại số tiền đã nhận chuyển nhượng đất cho ông M1, bà N1 mới đúng quy định pháp luật và giải quyết triệt để vụ án. Chỉ tách ra khỏi kiện bằng một vụ kiện khác trường hợp yêu cầu bồi thường lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[2.8] Về “*Giấy chuyển nhượng đất*” viết tay ngày 5/5/1994, bên bán ông Mai Hữu F, bên mua Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn M1 đối với diện tích 400m^2 với giá 32.000.000đ và các ý kiến của Luật sư ông P1, bà T1, thấy: Theo các biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017, ngày 18/10/2017; bản tự khai ngày 16/10/2017, ông P1 và ông M1 đã xác định phần diện tích đất 400m^2 là một phần nằm trong diện tích đất 992m^2 và phần diện tích 400m^2 này thuộc GCNQSDĐ ngày 17/5/1999 ông N được cấp trong diện tích 1.946m^2 , đã chuyển nhượng cho ông V 954m^2 , phần còn lại 992m^2 chuyển nhượng cho ông M1 là có cơ sở vì đúng diện tích đất tại GCNQSDĐ của ông N mà ông P1, ông M1 thừa nhận chỉ chuyển nhượng thửa 715 nên diện tích đất 400m^2 này ông P1, ông M1 cũng nằm trong phần diện tích đất 992m^2 ông N chuyển nhượng cho ông M1, bà N1 là có cơ sở. Phần đất 400m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ của ông P1, bà S1,

bà T1 nhưng ngay từ năm 2001 đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất này giữa các bên, nhưng bên ông P1 vẫn tiếp xây cất nhà tole thêm, nên việc sử dụng đất từ năm 1994 và nộp thuế chưa phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu theo Điều 221, 236 Bộ luật dân sự 2015. Đối chiếu với các chứng cứ đã phân tích tại mục [Từ 2.4 - 2.7] kể trên, xác định phần đất 400m² này là một phần trong diện tích đất còn lại của ông B không chuyển nhượng cho ông F, ông N, ông S. Hơn nữa, Giấy chuyển nhượng đất này cũng đã vi phạm các Điều từ 12-15 pháp lệnh hợp đồng dân sự 1991; Điều 31 Luật đất đai năm 1993, Tòa sơ thẩm buộc ông P1 và những người đang sử dụng phần đất này là các ông, bà S1, Thắng, Tình, Hòa, Quê, Hiếu trả lại là có cơ sở. Tuy nhiên, chính sự thừa nhận của ông B và hiện trạng đất tại các Bản đồ địa chính năm 1998, 2001...phần đất này là đất ao. Ông P1, bà S1, bà T1 xây nhà không phép nhưng đã bỏ công sức bồi đắp tôn tạo đất bằng phẳng như hiện nay cần phải được xem xét từ năm 1994 đến thời điểm phát sinh tranh chấp của ông B, nhưng Cấp sơ thẩm chưa làm rõ để xem xét là thiếu sót.

[2.9] Đối với diện tích đất 367,4m² ông Bùi Quốc V cho rằng thuộc quyền sử dụng của mình không đồng trả cho nguyên đơn, thấy: Qua đối chiếu sơ đồ đất tại GCNQSDĐ ngày 23/6/2000 UBND Quận A cấp cho ông V. Với các chứng cứ đã phân tích thì phần đất này thuộc phần đất ông V chuyển nhượng đất từ các ông F, S, N, ông V đã được cấp giấy chứng nhận số GCN: 00534QDSĐ/2 ngày 23/6/2000 thuộc tờ bản đồ số 1, thửa 713, 714, 715 diện tích 6.562m². UBND Quận A đã ban hành Quyết định số 835/QĐ-UB ngày 29/7/2005, thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 00534QDSĐ/2 ngày 23/6/2000 đã cấp cho ông V. Hiện trạng toàn bộ phần đất đã thay đổi, nhưng cấp sơ thẩm sử dụng Bản đồ địa chính năm 2001; 2008 để buộc ông V trả diện tích 367,4m² nhưng không có vị trí mốc giới là không chính xác và không thể Thi hành án được. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông V yêu cầu xác định vị trí diện tích đất 7.010m² và diện tích còn lại của ông B đang tranh chấp nên đề nghị đo vẽ lại để xác định phần đất 367,4m² có nằm trong phần đất đang tranh chấp không là có cơ sở. Ông V cũng phải có nghĩa vụ chứng minh vị trí và quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất của mình không thuộc phần đất ông B đang tranh chấp. Khi đo vẽ lại mà xác định vị trí diện tích 367,4m² thuộc thửa 715, ông V chuyển nhượng của N ngoài phần đất 7.010m² thì phải trả cho ông B và xác định hợp đồng chuyển nhượng của ông V với ông N liên quan đến diện tích 367,4m² vô hiệu thì phải buộc hoàn lại cho nhau những gì đã nhận.

[2.10] Theo các đánh giá đã xem xét từ mục [2] đến [2.9], cấp sơ thẩm quyết định hủy GCNQSDĐ thửa 715 Ủy ban Gò Vấp cấp ngày 17/5/1999 với diện tích 1.946m² cấp cho ông Mai Hữu N là có cơ sở. Nhưng cấp sơ thẩm buộc các đương sự đang tranh chấp trả lại cho ông B, ông Đào Văn J2 1.656m² theo Bản đồ địa chính năm 2001 và 2008, là chưa chính xác do hiện trạng đất đã thay đổi và có nhiều người khác đang sử dụng mà cấp sơ thẩm chưa xác định hiện trạng, diện tích, vị trí mốc giới cụ thể phần đất còn lại này của ông B; tài sản trên đất cũng chưa tính giá trị, cụ thể của ai? Có yêu cầu hay không mà lại tuyên hoàn trả cho ông B; ông Đào Văn J2 phần diện tích đất 1.656m² theo Bản đồ địa

chính ngày 27/11/2008 và ngày 08/5/2006 là không chính xác, không thi hành án được. Hơn nữa, phần đất tuyên trả cho ông J2 diện tích 1.013m² không có vị trí mốc giới và trong khi ông J2 chỉ thừa nhận chuyển nhượng với ông B là 1000m² nhưng chưa làm rõ tại sao có sự chênh lệch?

[3] Bản án sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V (bên bán) và bên mua: Ông/bà Tạ Văn O2, Nguyễn Văn A2, Nguyễn Hoài Y1, Lại Thị B2, Phạm Thị G1, Nguyễn Văn H1, Đỗ Văn A1, Bùi Thị B1, Đàm Thị E1, Trương Thị Hồng J1, Trương Minh K1 và Nguyễn Thị L1 có liên quan đến diện tích đất 367,4m² đều vô hiệu toàn bộ, thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc hoàn lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 146 BLDS 1995 (Luật áp dụng thời điểm chuyển nhượng 2002 – nay là Điều 131 BLDS 2015) Điều 146 BLDS 1995 (Luật áp dụng thời điểm chuyển nhượng 2002 – nay là Điều 131 BLDS 2015). Nhưng lại chấp nhận ông V đại diện ủy quyền cho những người này, là đối lập quyền lợi, nghĩa vụ của ông V, đã vi phạm khoản 1 điều 87 của BLTTDS. Tại phiên tòa và lời khai của ông V trong hồ sơ, một số người ông V đã trả lại tiền hoặc trả đất ở vị trí không có tranh chấp, nhưng cũng chưa được sơ thẩm xác minh làm rõ.

[3.1] Quan hệ tranh chấp của vụ án xác định đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, là loại tranh chấp không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là vi phạm khoản 2 Điều 27 NQ 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội.

[3.2] Từ các cơ sở phân tích kể trên cho thấy, cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 83 ngày 03/12/2020, của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy án của bên bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà: Bùi Quốc V; Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận A giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà các đương sự kháng cáo có mặt đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29; Điều 34 Nghị quyết 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;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Mai Hữu N; ông Tô Minh S; ông Nguyễn Văn P2.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm của các ông, bà: Ông Trần Thiện J - người đại diện ủy quyền của bị đơn - ông Mai Hữu F. Ông Bùi Quốc V. Ông Nguyễn Văn P1, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị T1. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2020/DS-ST ngày 03/11/2020, của Tòa án nhân dân Quận A xét xử vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn ông Trương Văn B và bị đơn ông Mai Hữu F.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận A giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1 Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn M1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027376 ngày 17/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027377 ngày 17/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị S1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027378 ngày 17/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4 Hoàn lại cho ông Mai Hữu F 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027338 ngày 10/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5 Hoàn lại cho ông Bùi Quốc V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027339 ngày 10/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6 Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027374 ngày 17/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7 Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn P1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027379 ngày 17/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8 Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Mai Hữu N; ông Tô Minh S; ông Nguyễn Văn P2 nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà mỗi người đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027375 ngày 17/11/2020; Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0027347 ngày 11/11/2020; Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027397 ngày 18/11/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A được sung vào công quỹ Nhà nước.

3. Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/QĐ-BPKCTT ngày 10/9/2020, của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận A, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa