

Bản án số: 627/2020/DS-PT

Ngày: 02/7/2020

V/v Tranh chấp về 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:

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu¹ 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: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/6/2020 và ngày 02/7/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 348/2019/TLPT-DS ngày 22/7/2019 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2 bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2721/2020/QĐXXPT-DS ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị S, sinh năm 1940 (chết ngày 24/02/2017)

Địa chỉ: 352B TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Ông Đào Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 8 đường T, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Đào Thị Ngọc Y, sinh năm 1970

Địa chỉ: 226/53A Khu phố B, Phường LX, Quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trí và bà Y: Ông Phan Văn M, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 45/8 NTH, Phường N, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 1101 đường NDT, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trí và bà Y: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966 (có mặt) và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số 1026 Khu phố ON, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Đào Thị N1, sinh năm 1964

Địa chỉ: 1147/7 NDT, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Bà Đào Thị T2, sinh năm 1966

Địa chỉ: 5/5 Ấp BK (Khu phố 2), Phường BA, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Bà Đào Thị C, sinh năm 1960

Địa chỉ: 18C đường T, Khu phố B, Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Bà Đào Thị O, sinh năm 1968

Địa chỉ: 06 đường T, Khu phố B, Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Bà Đào Thị S, sinh năm 1961

Địa chỉ: 22/20/12 Đường C, Khu phố B, Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Bà Đào Thị Thu V, sinh năm 1977

Địa chỉ: 352B Khu phố B, Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.9. Ông Đào Văn T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 5 Đường HM, Khu phố H, Phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.10. Bà Đào Thị Kim T4, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 4 Tổ 1, khu phố 3, TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.11. Bà Đào Thị Thanh T5, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 4 (Tổ 1, Khu phố 3) TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đào Thị N1, Bà Đào Thị T2, Bà Đào Thị C, Bà Đào Thị O, Bà Đào Thị S, Bà Đào Thị Thu V, Ông Đào Văn T3, Bà Đào Thị Kim T4, Bà Đào Thị Thanh T5: Ông Nguyễn Thanh C1, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 185 Đường M, Khu phố ON, Phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 1104/3 đường NDT, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: số 1004/3 đường NDT, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần May xây dựng H
Địa chỉ trụ sở: Số 628C XLHN, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Cao Xuân L1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số 304 cao ốc 243A đường NTH, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Đào Thị Thu V, sinh năm 1977

Địa chỉ: 352B TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đào Văn T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 5 đường số HM, Tổ S, ấp TĐ A, phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đào Thị O, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 351 ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Đào Thị T2, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 5/5 ấp Bình Khánh 2, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Đào Thị N1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 808/3 ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Đào Thị S, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 6/2 đường số 26, phường PL A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Đào Thị C, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 18C ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Đào Văn S2, sinh năm 1958 (chết ngày 17/9/2009)

Địa chỉ: 4B ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Đào Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 8 ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Đào Thị Ngọc Y, sinh năm 1970

Địa chỉ: 226/53A Đường số T, Khu phố B, phường LX, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trí và bà Y: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966 (có mặt) và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số 1026 Khu phố ON, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 67 đường số HB, Khu phố B, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trí, bà Y, ông K: Ông Phan Văn M, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1101 đường NDT, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: thường trú: 185 đường số 1, Khu phố ON, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 1104/3 đường NDT, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Lê Văn K1, sinh năm 1945

3.13. Bà Trần Thị Cẩm N2, sinh năm 1946

Cùng địa chỉ: Số 9 đường NTL, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, bà N2: ông Cao Xuân L1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số 304 Cao ốc 243A đường NYH, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14. Bà Nguyễn Thị Chúc M1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: B25/6 đường TN, phường BA, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: C26/4 Khu phố M, phường BK, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà Lê Thị O, sinh năm 1958

3.16. Bà Đào Thị Thanh T5, sinh năm 1987

3.17. Bà Đào Thị Kim T4, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Số 4, Tổ 1, Khu phố 3, ấp TĐ B, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đào Thị N1, Bà Đào Thị T2, Bà Đào Thị C, Bà Đào Thị O, Bà Đào Thị S, Bà Đào Thị Thu V, Ông Đào Văn T3, Bà Lê Thị O, Bà Đào Thị Thanh T5 Bà Đào Thị Kim T4: Ông Nguyễn Thanh C1, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 185 Đường số 1, Khu phố ON, phường LT, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 1004/3 đường NDT, phường PH, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Ông Phan Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.19. Bà Phan Thụy Tú Q, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 38/1 đường MT, Khu phố H, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 TVB, Khu Phố M, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận H: Ông Nguyễn Cao T6 – Nhân viên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (vắng mặt).

3.21. Ủy ban nhân dân phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường TML: Ông Phạm Văn H (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bình Thạnh, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.22. Khu quản lý giao thông Đô thị số 2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 360A Xa Lộ Hà Nội, phường PL A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.23. Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và kinh doanh nhà PN

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và kinh doanh nhà PN: ông Trần Minh H1, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 99 NVT, Phường MH, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần May xây dựng H.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2008 của nguyên đơn Bà Phan Thị S và tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 7.392m² thuộc một phần thửa 70, 71, 72 và 80, tờ bản đồ thứ 47 Bộ Địa chính phường TML, Quận H (theo tài liệu đo năm 2003); thuộc thửa 1700, 1702, 1703 và 1704, tờ bản đồ thứ 5 Bộ Địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/Ttg) nay là phường TML, Quận H thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Đặng Gia Phú lập ngày 12/4/2010 có nguồn gốc do ông Đào Văn B1 và Bà Phan Thị S tự khai phá trước năm 1975.

Ngày 05/12/1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 cho ông Đào Văn B1 đại diện đứng tên cho toàn bộ hộ gia đình gồm ông Đào Văn B1, Bà Phan Thị S và 10 người con gồm Đào Thị Thu V, Đào Văn T3, Đào Thị O, Đào Thị T2, Đào Thị N1, Đào Thị S1, Đào Thị C, Đào Văn S2, Đào Văn T, Đào Thị Ngọc Y. Năm 1993, ông B chết không để lại di chúc. Từ ngày khai phá đất đến nay gia đình ông B sử dụng đất vào mục đích trồng lúa nước.

Ngày 20/10/1995, Bà Phan Thị S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 14, huyện Thủ Đức (nay là Chi nhánh Đông Sài Gòn, quận Thủ Đức) để vay 25.000.000 đồng. Ngày 20/4/1996, đến hạn trả nợ cho ngân hàng do không có tiền trả nên bà S vay 30.000.000 đồng của bà Trần Thị Đ để đáo hạn và bà Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S. Khi giao nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S có ký một tờ cam kết tay (bà Đ giữ) có nội dung: đất không tranh chấp và hạn 01 tháng sau nếu bà S không thanh toán đủ tiền thì hai bên sẽ thỏa thuận sang nhượng và đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Mỹ Lợi làm thủ tục mua bán nhưng từ đó về sau bà S không gặp lại bà Đ. Bà S vẫn trực tiếp sử dụng đất cho đến nay.

Năm 2005, Bà Phan Thị S được Ủy ban nhân dân phường TML, Quận H mời ra thông báo phần đất ông Đào Văn B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 3.741,5m² nằm trong dự án xây dựng đường vành đai phía Đông giai đoạn 1 (đoạn từ chân cầu Phú Mỹ, Quận 2 đến hết cầu Rạch Chiếc, Quận 9), đã có Quyết định thu hồi số 3133/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên số tiền đền bù, hỗ trợ thiệt hại và giải phóng mặt bằng sẽ được trả cho Công ty Cổ phần May xây dựng H (viết tắt là Công ty H) vì Công ty H đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ năm 1994, thể hiện tại tờ giao kèo được ký kết giữa Bà Phan Thị S cùng hai người con của bà S với Công ty H. Quá bất ngờ với thông báo của Ủy ban nhân dân phường, gia đình bà S làm đơn khiếu nại Công ty H giả mạo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để chiếm đoạt tài sản. Ngày 27/10/2005, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi hòa giải nhưng không thành.

Bà S khẳng định bà và hai người con là Đào Văn T và Đào Thị Ngọc Y không ký bất cứ tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nào với Ông Lê Văn K1 hay Công ty H. Tờ giao kèo sang nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/12/1994 do Công ty H xuất trình là giả mạo.

Nay bà S yêu cầu tuyên bố Tờ giao kèo sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994 do Công ty H xuất trình tại bút lục số 159 không có giá trị pháp luật. Buộc Công ty H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 ngày 05/12/1992 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho gia đình bà S. Đối với phần đất 3.741,5m² nằm trong khu quy hoạch thuộc Dự án đường vành đai phía Đông thì bà S yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cụ thể số tiền là 1.234.695.000 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H ủy quyền cho ông Cao Xuân L1 đại diện trình bày thống nhất và giữ nguyên lời trình bày của ông Trương Quốc Tuấn là người đại diện theo ủy quyền trước của Công ty H, như sau:

Năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có chủ trương quy hoạch xây dựng khu dân cư mới tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận H). Ngày 14/12/1995, Khu chế xuất Sài Gòn có Công văn số 74/KCX95 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cho Khu chế xuất Sài Gòn liên kết với Công ty H lập dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới nêu trên. Ngày 16/02/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 581/UB-QLĐT chấp nhận đề nghị của Khu chế xuất Sài Gòn. Trên cơ sở chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ông Lê Văn K1, Tổng Giám đốc Công ty H đã giao nhiệm vụ cho nhân viên công ty đi thương lượng giá và mua đất của các hộ dân tại xã TML, huyện TĐ nay là phường TML, Quận H từ năm 1995 đến năm 1996.

Để thực hiện dự án nêu trên, ngày 22/12/1994 Ông Lê Văn K1 ký Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với Bà Phan Thị S và hai người con của bà S là Đào Văn T, Đào Thị Ngọc Y để nhận chuyển nhượng phần đất

7.392m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 05/12/1992 cho ông Đào Văn B1, giá chuyển nhượng là 221.760.000 đồng.

Ngày 10/4/2008, Ủy ban nhân dân Quận 2 ban hành Quyết định số 2794/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với phần đất 3.741,5m² tương ứng với số tiền 1.234.695.000 đồng cho Công ty H. Phần đất còn lại Công ty H vẫn để trống, đợi thực hiện Dự án khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi.

Nay Công ty H không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994 do Công ty H xuất trình là có thật do chính bà S và các con bà S ký tên. Sau khi có tờ giao kèo nêu trên, bà S mới sử dụng tiền do Công ty H trả để giải chấp tại ngân hàng lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho Công ty H. Hơn nữa phần đất tranh chấp đã được bà Nguyễn Thị Chúc M1 giao cho Công ty H để khắc phục hậu quả trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã được thể hiện rõ trong Bản án hình sự phúc thẩm số 428/HSPT ngày 17/3/2004 của Tòa phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy vậy, nếu gia đình bà S đồng ý thỏa thuận, Công ty H sẽ hỗ trợ cho bà S số tiền 500.000.000 đồng hoặc phương án hai là Công ty H đồng ý hủy Tờ giao kèo sang nhượng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994 nhưng bà S phải trả cho Công ty H số tiền 1.250.000 đồng/m² đối với phần đất 3.650,5m² thuộc Dự án khu dân cư. Đối với số tiền 1.234.695.000 đồng là tiền đền bù giải tỏa phần đất có diện tích 3.741,5m² Công ty H yêu cầu được sở hữu toàn bộ. Nếu vụ án đưa ra xét xử Công ty H không hỗ trợ cho bà S nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đào Thị Thu V, Ông Đào Văn T3, Bà Đào Thị O, Bà Đào Thị T2, Bà Đào Thị N1, Bà Đào Thị S, Bà Đào Thị C, Bà Lê Thị O, Bà Đào Thị Thanh T5, Bà Đào Thị Kim T4 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh C1 đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đào Văn T, Bà Đào Thị Ngọc Y cùng ủy quyền cho Ông Phan Văn M thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho Ông Phan Văn M trình bày:

Toàn bộ diện tích 7.392m² nêu trên, ông K thuê của gia đình ông B, bà S từ năm 1992, để trồng lúa, mỗi năm trả 200kg thóc nhưng vì trồng lúa không có năng suất nên ông K chỉ trả thóc được một thời gian, sau đó chỉ mượn đất để trồng lúa không có trả thóc nữa.

Khoảng năm 2008, một phần đất có diện tích 3.741,5m² bị san lấp để thực hiện dự án xây dựng đường vành đai phía Đông giai đoạn 1, phần đất còn lại ông K vẫn tiếp tục canh tác cho đến nay. Ông K cam kết sẽ trả lại cho bà S và những người thừa kế theo pháp luật phần đất ông K đang canh tác ngay sau khi bà S có

yêu cầu hoặc sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn K1, Bà Trần Thị Cẩm N2 ủy quyền cho ông Cao Xuân L1 đại diện trình bày thống nhất với lời trình bày của bị đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn B trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Đ, bà Đ chết năm 2007, ông hoàn toàn không biết gì về vụ việc đất của bà S và Công ty H, ông không có ý kiến và yêu cầu gì tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (bản tự khai ngày 17/10/2008).

Ngày 26/4/2012, ông B bày thay đổi lời khai cho rằng, giao dịch giữa bà Đ và bà S cụ thể như thế nào ông không biết rõ, ông chỉ biết bà S bán phần đất có diện tích 7.392m² cho Công ty H. Bà Đ chỉ là người trung gian môi giới cho hai bên biết gặp nhau và thực hiện việc mua bán. Giữa bà S và bà Đ có viết Tờ cam kết với nội dung xác định phần đất nói trên là của bà S và nếu sau này có ai tranh chấp bà S, ông Trí, bà Y sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm. Tờ cam kết này được lập cùng năm với hợp đồng mua bán đất giữa bà S và Công ty H, vì có tờ cam kết này, bà Đ mới căn cứ đưa cho Công ty H xem và thực hiện việc mua bán đất. Việc giao đất, giao nhận tiền giữa Công ty H và bà S như thế nào ông không được biết. Ông khẳng định bà Đ cũng như gia đình ông không làm nghề cầm cố, thế chấp hay cho vay và hiện nay ông không còn giữ bản chính Tờ cam kết. Nay giữa bà S và Công ty H tranh chấp quyền sử dụng đất, ông không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thụy Tú Q trình bày:

Bà là con ruột của bà Trần Thị Đ và Ông Phan Văn B, bà Đ và ông B chỉ có bà là người con duy nhất. Bà không biết gì về giao dịch giữa bà S và bà Đ. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì và xin được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 2 ủy quyền cho ông Nguyễn Cao T6 đại diện trình bày:

Ngày 10/4/2008, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành Quyết định số 2794/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với phần đất có diện tích 3.741,5m² thuộc thửa 1703 và một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 5 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTG) nay là phường TML, Quận H, tương ứng với số tiền 1.234.695.000 đồng cho Công ty H. Ngày 06/5/2008, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 đã chi trả toàn bộ số tiền bồi thường, thiệt hại và tái định cư nêu trên cho Công ty H.

Ngày 20/10/2010, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 ban hành văn bản số 3370/BBT đề nghị Công ty H chuyển lại số tiền đã nhận nêu trên cho Ban bồi thường (do gia đình bà S có khiếu nại). Ngày 26/10/2010, Công ty H đã

chuyển toàn bộ số tiền đã nhận nêu trên vào tài khoản của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2. Hiện tại số tiền nêu trên Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 đang tạm giữ và sẽ giao tiền cho người được thụ hưởng theo bản án có hiệu lực thi hành. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường TML, Quận H ủy quyền cho ông Đoàn Phước L2 đại diện trình bày:

Phần đất có diện tích 7.392m² các bên tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn B1 (chồng Bà Phan Thị S) đứng tên, loại đất mùa. Ngày 22/12/1994, Công ty H có lập giấy tay mua bán toàn bộ phần đất nêu trên với hộ Bà Phan Thị S. Hiện Công ty H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Khu quản lý giao thông đô thị số 2 có ông Vũ Kiến T7, Giám đốc, đại diện theo pháp luật trình bày:

Khu quản lý giao thông đô thị số 2 là chủ đầu tư xây dựng công trình đường vành đai phía Đông (đoạn từ chân cầu Phú Mỹ đến hết cầu Rạch Chiếc), do có một phần đất các bên tranh chấp nêu trên bị ảnh hưởng bởi dự án. Khu quản lý giao thông đô thị số 2 đã chuyển số tiền đền bù, hỗ trợ thiệt hại là 1.234.695.000 đồng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 để Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 chi trả cho người được thụ hưởng. Khu quản lý giao thông đô thị số 2 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và kinh doanh nhà PN ủy quyền cho ông Trần Minh H1 đại diện trình bày:

Phần đất các đương sự tranh chấp có một phần thuộc dự án khu nhà ở cán bộ - công nhân viên các Ban đảng trực thuộc trung ương do Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và kinh doanh nhà PN làm chủ đầu tư. Hiện mới đang lập dự án đền bù, chưa có bảng chiết tính. Công ty TNHH Một thành viên xây dựng và kinh doanh nhà PN không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng.

Tại Bản án sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố bản photo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng 7.392m² đất nông nghiệp đề ngày 22/12/1994 có tên Phan Thị Sam, Đào Văn T, Đào Thị Ngọc và Ông Lê Văn K1 do bị đơn cung cấp không có giá trị pháp luật.

Buộc Công ty Cổ phần May xây dựng H trả cho Bà Phan Thị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ

Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992 do ông Đào Văn B1 đứng tên, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần May xây dựng H không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992 do ông Đào Văn B1 đứng tên cho bà S thì nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Phan Thị S và các đồng thừa kế của ông Đào Văn B1 gồm: Đào Thị Thu V, Đào Văn T3, Đào Thị O, Đào Thị T2, Đào Thị N1, Đào Thị S1, Đào Thị C, Đào Văn T, Đào Thị Ngọc Y, Bà Lê Thị O, Bà Đào Thị Thanh T5, Bà Đào Thị Kim T4 được quyền liên hệ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân Quận 2 nhận số tiền 1.234.695.000 đồng là số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với phần đất có diện tích 3.741,5m² thuộc thửa 1703 và một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 05 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTG) nay là phường TML, Quận H, thuộc Dự án đường Vành đai phía Đông.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Văn K hoàn trả cho hộ Bà Phan Thị S sau khi án có hiệu lực pháp luật phần đất diện tích 3.650,5m² thuộc một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 05 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTG) nay là phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Đặng Gia Phú lập ngày 12/4/2010.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần May xây dựng H chịu 66.782.280 đồng.

Hoàn trả lại cho Bà Phan Thị S số tiền 5.696.000 đồng theo biên lai số 003356 ngày 10/6/2008 và số tiền 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 03322 ngày 02/7/2013 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

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

Ngày 19/7/2013, bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H kháng cáo.

Ngày 09/8/2013, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 22/QĐ/KNPT-P5 ngày 09/8/2013 kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2 theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 392/2014/DSPT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Sửa án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị S buộc Công ty Cổ phần May xây dựng H trả cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do

Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992 do ông Đào Văn B1 đứng tên.

2. Công nhận diện tích đất 7.392m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992 cho ông Đào Văn B1 thuộc một thửa 70, 71, 72 và 80, tờ bản đồ thứ 47 Bộ địa chính phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu do năm 2003) trước đây thuộc thửa 1700, 1702, 1703 và 1704, tờ bản đồ thứ 5 Bộ địa chính xã Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (theo tài liệu 299/TTg) là quyền sử dụng của Công ty Cổ phần May xây dựng H.

3. Ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần May xây dựng H sau khi án có hiệu lực pháp luật phần đất có diện tích 3.650,5m² thuộc một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 05 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTG) nay là phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Đăng Gia Phú lập ngày 12/4/2010 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Công ty Cổ phần May xây dựng H được quyền liên hệ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân Quận 2 nhận số tiền 1.234.695.000 đồng là số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư đối với phần đất có diện tích 3.741,5m² thuộc thửa 1703 và một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 05 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTG) nay là phường TML, Quận H, thuộc Dự án đường Vành đai phía Đông.

5. Đối với phần diện tích 3.650,5m² thuộc một phần các thửa 1700, 1702, 1704, tờ bản đồ thứ 05 Bộ địa chính xã TML, huyện TĐ (theo tài liệu 299/TTg) nay là phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Đăng Gia Phú lập ngày 12/4/2010. Công ty Cổ phần May xây dựng H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và thực hiện chính sách quy hoạch của nhà nước.

Ngoài ra án phúc thẩm, còn tuyên về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 96/2019/DS-GĐT ngày 06/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận kháng nghị số 281/KN-DS ngày 01/10/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 392/2014/DS-PT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Bà Phan Thị S với bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có tên và địa chỉ đã nêu tại trang 1, 2 và 3 của Quyết định này.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H ủy quyền cho ông Cao Xuân L1 đại diện kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần đất có diện tích 7.392m² thuộc các thửa 1700, 1702, 1703, 1704 thuộc tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49QSDĐ/688/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 05/12/1992 thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần May xây dựng H. Căn cứ Bản án hình sự sơ thẩm số 1820/HSST ngày 25/9/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Bản án hình sự phúc thẩm số 428/HSPT ngày 17/3/2004 của Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 4602/CTHA ngày 17/02/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện trong 49.215m² đất có 7.392m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Văn B1. Ngoài ra, theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994 thì Bà Phan Thị S đã chuyển nhượng cho Ông Lê Văn K1 toàn bộ diện tích đất nêu trên (trước đây, Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994 bị thất lạc nay Công ty Cổ phần May xây dựng H đã tìm được bản chính). Do đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần đất có diện tích 7.392m² thuộc các thửa 1700, 1702, 1703, 1704 thuộc tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49QSDĐ/688/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho ông Đào Văn B1 ngày 05/12/1992 thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần May xây dựng H.

+ Nguyên đơn Bà Phan Thị S, chết năm 2017 có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh C1 đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H. Bởi vì, Bản án hình sự sơ thẩm và phúc thẩm không có quyết định đối phần đất 7.392m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Văn B1 và tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự số 169/2010/DS-PT ngày 02/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định, các bản án hình sự sơ thẩm, phúc thẩm chưa thể xác định rõ diện tích đất tranh chấp 7.392m² thuộc các thửa 1700, 1702, 1703, 1704 thuộc tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã TML, huyện TĐ (nay là phường TML, Quận H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho ông Đào Văn B1 (chồng của bà S) ngày 05/12/1992 có nằm trong tổng diện tích đất 49.215m² mà bà Nguyễn Thị Chúc M1 đã thỏa thuận giao cho Công ty H để khắc phục hậu quả trong vụ án hình sự hay không. Đồng thời, Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày

22/12/1994, tuy nhiên từ ngày 18/10/1995 đến ngày 21/4/1996, bà S vay và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 14 huyện Thủ Đức. Ngoài ra, Công ty Cổ phần May xây dựng H được thành lập sau khi lập tờ giao kèo nêu trên. Do đó, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời, buộc Công ty Cổ phần May xây dựng H phải hoàn trả lại số tiền đã nhận bồi thường tại Ban giải phóng mặt bằng Quận 2 để những người thừa kế của ông B và bà S được nhận tiền bồi thường do giải phóng mặt bằng và hủy phần cập nhật sang tên Công ty Cổ phần May xây dựng H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho ông Đào Văn B1 .

+ Ông Đào Văn T và Bà Đào Thị Ngọc Y ủy quyền cho Ông Phan Văn M đại diện và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trí và bà Y thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Chi là người đại diện cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Đồng thời, xác định ông Trí và bà Y không có đánh dấu và cũng không biết Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994. Ngoài ra, phần đất các đương sự tranh chấp là gia đình bà S cho ông K thuê, sử dụng để canh tác trồng lúa và hoa màu từ trước đến nay.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn K cho rằng, ông là người thuê đất của gia đình bà S từ trước đến nay. Trong quá trình thuê canh tác để trồng lúa, hoa màu và ông có đào ao nuôi cá. Nếu trả lại đất thì ông sẽ trả cho gia đình bà S. Trường hợp công nhận đất cho Công ty Cổ phần May xây dựng H thì ông yêu cầu Công ty Cổ phần May xây dựng H phải bồi thường công sức của ông đào ao để nuôi cá.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 7.392m² cho ông Đào Văn B1 (đại diện hộ gia đình xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 30/3/1991). Năm 1993, ông B chết thì quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là tài sản chung của bà S và 10 người con chung. Tuy nhiên, trong “Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 22/12/1994 (bản phô tô) do Công ty H xuất trình chỉ có chữ ký mang tên bà S; ông Trí và bà Y ký tên bằng hình thức đánh dấu (+), còn lại 08 người con của ông B bà S không ký tên trên tờ giao kèo nêu trên là chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của 08 người con còn lại của ông B và bà S. Đồng thời Bà S, ông Trí và bà Y không thừa nhận việc ký tên trong tờ giao kèo trên.

Tại phiên tòa Công ty Cổ phần May xây dựng H nộp bản chính tờ giao kèo ngày 22/12/1994 và yêu cầu giám định chữ ký bà S. Ngoài ra Công ty Cổ phần May xây dựng H khai sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, ngày 18/4/2019 Công ty đã ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất còn lại 3.650,5m² cho ông Nguyễn Tâm và đã giao cho ông Tâm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 05/12/1992, cập nhật biến động ngày 29/4/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh.

Do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới phát sinh (ông Tâm), xem xét chứng cứ mới do bị đơn Công ty H (giám định chữ ký bà S) cũng như giải quyết hậu quả của việc thi hành án đối với bản án phúc thẩm số 392/2014/DS-PT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại.

Xét kháng nghị số 22 ngày 09/8/2013 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng của bản án sơ thẩm: cấp sơ thẩm nêu trong bản án sơ thẩm ông Song, vắng mặt. Tuy nhiên, thực tế ông Song đã chết từ năm 2009. Việc vắng mặt và chết là hai từ ngữ khác nhau, quyền và nghĩa vụ của đương sự cũng khác nhau. Khi đương sự chết thì đưa người kế thừa quyền nghĩa vụ của đương sự vào tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa áp dụng Điều 217 và Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó kháng nghị về tố tụng của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Về nội dung: Do có phát sinh tình tiết mới như phân tích trên, có thể ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên không xét nội dung.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty H.

Hủy bản án sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 22/12/1994, giữa bên A Bà Phan Thị S và bên B Ông Lê Văn K1 có nội dung: Chúng tôi cùng tiến hành thỏa thuận việc sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp Lô đất số 1700, 1702, 1703, 1704, diện tích 7.392m², xã TML, huyện TĐ do ông Đào Văn B1 đứng tên chủ quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp ngày 05/12/1992. Ông bà và các thành viên trong gia đình đã nhất trí sang nhượng lại lô đất trên cho Ông Lê

Văn K1, với giá 30.000.000 đồng/1công đất (1.000m²). Sau ký giao kèo sang nhượng đất thì bên B thanh toán cho bên A một lần tổng giá trị là 221.760.000 đồng. Sau khi nhận số tiền đầy đủ do bên B chỉ trả một lần coi như bên B đã đền bù hoa màu cho bên A. Bên A giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao ngay lô đất trên cho bên B sử dụng vì bên B là sở hữu chính thức đồng thời bên A không được tiếp tục canh tác hoặc trồng trọt trên lô đất sang nhượng.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/668/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992 thể hiện: Ông Đào Văn B1 được quyền sử dụng 7.392m², số thửa 1700, 1702, 1703, 1704, số tờ bản đồ 05 tại xã TML, huyện TĐ, tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thu hồi diện tích 3.741,5m² thuộc thửa 1703 và một phần các thửa 1700/697,9m²; 1702/353,8m² và 1704/235,8m², tờ bản đồ số 5 do Khu Quản lý giao thông đô thị phía Đông giai đoạn 1 theo Quyết định số 3133/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tổng diện tích đất còn lại là 3.650m² có xác nhận của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 06/10/2008. Tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung: Công ty Cổ phần May Huy Hoàng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 392/2014/DSPT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất; theo hồ sơ số 002168 có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/4/2014.

[3] Theo Công văn số 3961/VPĐK-LT ngày 22/4/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, về việc thực hiện Công văn số 1210/TATP-DS ngày 05/02/2020 có nội dung: Tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố có lưu trữ hồ sơ đăng ký thay đổi chủ đối với thửa đất số 1700, 1702, 1703, 1704, tờ bản đồ số 5, phường TML, Quận H, sang tên cho Công ty Cổ phần May xây dựng H (nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 392/2014/DSPT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/668/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992, cập nhật đăng ký tên chủ sở hữu ngày 29/4/2014 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố). Tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chưa thấy có thông tin đăng ký thế chấp liên quan đến giấy chứng nhận.

[4] Theo Công văn số 807/BBT ngày 03/10/2019 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2, về việc cung cấp thông tin chi trả tiền Công ty Cổ phần May xây dựng H thuộc dự án đường Vành đai phía Đông có nội dung: Ngày 24/3/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án phúc thẩm số 392/2014/DSPT về tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 15/4/2014, Công ty Cổ phần May xây dựng H có Công văn số 13/2014/CV-HH về việc nhận lại số tiền bồi thường hỗ trợ thiệt hại và tái định cư của Công ty Cổ phần May xây dựng H. Đồng thời đề nghị Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 chuyển số tiền

1.234.695.000 đồng cùng với tiền lãi phát sinh vào tài khoản 007.100.0015261 của công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/4/2014, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 chuyển số tiền 1.234.695.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là 108.941.705 đồng vào tài khoản nêu trên của công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Theo Công văn số 640/CCTHADS ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 có nội dung: Về phần yêu cầu giao trả giấy tờ và đất đai giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: các đương sự không làm đơn yêu cầu thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 không thụ lý giải quyết phần này. Về phần án phí dân sự: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 đã thu 11.696.000 đồng tại biên lai thu số 005193 ngày 22/4/2014 (khấu trừ từ biên lai tạm nộp án phí số 03356 ngày 10/6/2008 số tiền 5.696.000 đồng và khấu trừ từ biên lai tạm nộp án phí số 03322 ngày 02/7/2013 số tiền là 6.000.000 đồng). Các khoản còn phải thi hành: Bà Phạm Thị Sam phải nộp 55.086.280 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối với số tiền của Công ty Cổ phần May xây dựng H được hoàn tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 03374 ngày 22/7/2013, do Công ty Cổ phần May xây dựng H đã được thông báo nhận tiền tạm ứng án phí nhưng không tới nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự đã gửi tiết kiệm theo hình thức tiết kiệm không kỳ hạn.

[6] Như vậy, sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 392/2014/DSPT ngày 24/3/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần May xây dựng H đã cập nhật đăng ký tên chủ sở hữu ngày 29/4/2014 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 1700, 1702, 1703, 1704, tờ bản đồ số 5, phường TML, Quận H, sang tên cho Công ty Cổ phần May xây dựng H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/668/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/12/1992. Đồng thời, đã nhận từ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 số tiền 1.234.695.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là 108.941.705 đồng bằng hình thức nhận chuyển tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần May xây dựng H, Ông Lê Văn K1, Bà Trần Thị Cẩm N2 cùng ủy quyền cho ông Cao Xuân L1 đại diện, xác định trước đây Ông Lê Văn K1 là Giám đốc Công ty Cổ phần May xây dựng H đứng ra đại diện cho công ty để ký sang nhượng đất với các hộ dân, nên phần đất các đương sự tranh chấp là của Công ty Cổ phần May xây dựng H, không phải của cá nhân ông K1. Đồng thời, cung cấp bản chính Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994 giữa Bà Phan Thị S với Ông Lê Văn K1.

[8] Theo Đơn khởi kiện (về việc tranh chấp quyền sử dụng đất) của Bà Phan Thị S ngày 06/5/2008, bà S khởi kiện Công ty Cổ phần May xây dựng H tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bản tự khai ngày 08/4/2010; các biên bản hòa giải ngày 12/5/2009, ngày 11/3/2011; biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày

12/7/2013, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994 giữa Bà Phan Thị S với Ông Lê Văn K1 và buộc Công ty Cổ phần May xây dựng H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459050 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp cho ông Đào Văn B1 (chồng của bà S) ngày 05/12/1992.

[9] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm (lần 1) năm 2014, bị đơn chỉ cung cấp bản phô tô Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994, với lý do tờ giao kèo trên bị thất lạc. Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm. Nay tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần May xây dựng H ủy quyền cho ông Lợi đại diện, xuất trình bản chính Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994 giữa Bà Phan Thị S và Ông Lê Văn K1.

[10] Xét, Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994 có tên Bà Phan Thị S, Ông Đào Văn T, Bà Đào Thị Ngọc Y và Ông Lê Văn K1 do bị đơn cung cấp là bản phô tô nên không có giá trị pháp luật là đúng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn xuất trình bản chính Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 22/12/1994 giữa Bà Phan Thị S với Ông Lê Văn K1 và cho rằng trước đây bị thất lạc nay đã tìm được bản chính. Như vậy, khi giải quyết vụ án này, trường hợp Tờ giao kèo sang nhượng nêu trên vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đây là tình tiết mới do bị đơn cung cấp trong quá trình giải quyết lại tại cấp phúc thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[11] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần May xây dựng H ủy quyền cho ông Lợi đại diện trình bày, Công ty Cổ phần May xây dựng H đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3.650,5m² gồm một phần các thửa 1700, 1702, 1704 tờ bản đồ số 05 xã Thạnh Mỹ Lợi (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi), Quận 2 cho ông Nguyễn Tâm và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tâm. Đồng thời, cung cấp giấy thỏa thuận đặt cọc (về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa Công ty Cổ phần May xây dựng H với ông Nguyễn Tâm ký ngày 18/4/2019; Phiếu thu tiền mặt ngày 18/4/2019 và Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 20/9/2020.

[12] Xét, quyền sử dụng đất 3.650,5m² gồm một phần các thửa 1700, 1702, 1704 tờ bản đồ số 05 xã Thạnh Mỹ Lợi (nay là phường Thạnh Mỹ Lợi), Quận 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay Công ty Cổ phần May xây dựng H đã lập thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng với ông Tâm và công ty đã giao cho ông Tâm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là những tình tiết, chứng cứ mới do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục và để đảm bảo hai cấp xét xử. Đồng thời, đưa ông Tâm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án triệt để vụ án.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn K cho rằng, ông là người thuê đất của gia đình bà S từ trước đến nay. Trong quá trình thuê canh tác để trồng lúa, hoa màu và có đào ao nuôi cá. Nếu trả lại đất thì ông sẽ trả cho gia đình bà S. Trường hợp công nhận đất cho Công ty Cổ phần May xây dựng H thì ông yêu cầu Công ty Cổ phần May xây dựng H phải bồi thường công sức do ông đào ao để nuôi cá. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ đối với việc đào ao nuôi cá của ông K để xem xét công sức và bồi thường công sức giá trị đào ao cho ông K.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 2 và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[16] Đối với yêu cầu về nội dung của các đương sự; những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên Công ty Cổ phần May xây dựng H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Công ty Cổ phần May xây dựng H.

2. Chấp nhận Quyết định số 22/QĐ/KNPT-P5 ngày 09/8/2013 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2 theo thủ tục phúc thẩm.

3. Hủy Bản án số 24/2013/DS-ST ngày 12/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần May xây dựng H không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần May xây dựng H do ông Cao Xuân L1 đại diện số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 03374 ngày 22/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 2;
- TAND Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường