

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 651/2022/DS-PT

Ngày 19 – 9 – 2022

V/v tranh chấp đòi nhà đất; hủy
Giấy chứng nhận QSDĐ ở, QSH nhà
ở, hủy hợp đồng mua bán nhà đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các thẩm phán:

Ông Phạm Công Mười

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc – Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí
Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:
516/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp đòi nhà đất; Hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, hủy hợp đồng mua
bán nhà đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 773/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1437/2022/QĐ-PT ngày
26/7/2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1929; Quốc tịch Hoa Kỳ

Bà Cái Thị T, sinh năm 1940, Quốc tịch Hoa Kỳ

Địa chỉ: 11431 SAGEDowne Houston TX 77089 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của Hoàng Văn L, bà Cái Thị T có: Bà Nguyễn
Thị Phương Thi, sinh năm 1974 và bà Trần Nguyễn Bảo Ngân, sinh năm 1999 (có
mặt).

Địa chỉ: Số 781/A24 Lê Hồng Phong, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị Minh Thơ – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đặng Hữu H, sinh năm 1948; (chết 14/7/2017)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H có ông Nguyễn Anh Tài, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 38/3, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 871A đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 031331 ngày 18/11/2015 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân)

Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Hữu H gồm:

1. Bà Đặng Thùy A, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 10/23, đường số 4, khu phố 5, phường Trường Thọ, Thành phố T;

2. Đặng Hữu H1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3. Đặng Hữu Đ, sinh năm 1970 (vắng mặt).

4. Đặng Thị Cẩm H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

5. Đặng Hữu S, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1171/12A Nguyễn Xiển, tổ 5, khu phố B, phường L, Thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hữu S là ông Nguyễn Anh Tài, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 38/3 ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 871A đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền số 02550 ngày 31/01/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 9)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố T

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thế K (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 2/304, đường Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đào Công B, sinh năm 1953 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Trương Thị S, sinh năm 1954 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Công B, bà Trương Thị S: Ông Đặng Thanh Tân, sinh năm 1955 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà, M24B, tổ 6, khu phố 1, phường P, Thành phố T.

4. Ông Đào Công Đ, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt);

5. Ông Phan Thành T, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);

6. Bà Phạm Thị Kim P, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);
7. Phan Phạm Thúy V, sinh năm 2006 (có đơn xin vắng mặt);
8. Phan Phạm Thành H, sinh năm 2007 (có đơn xin vắng mặt);
9. Bà Phan Thị Yến N, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt);
10. Bà Phan Thanh T, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);
11. Bà Phạm Thị Kim P1, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);
12. Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt);
13. Đào Thị Tường V, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt);
14. Đào Thiện N, sinh năm 2015 (có đơn xin vắng mặt);
15. Đào Duy N, sinh năm 2015 (có đơn xin vắng mặt);
16. Ông Đào Thanh P, sinh năm 1977; (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 44/17A tổ 6, khu phố 4, phường P, Thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 614/1, Quốc lộ 52, tổ 1, khu phố 1, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Anh T đại diện bị đơn và có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2015, ngày 11/4/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Hoàng Văn L, bà Cái Thị T, có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Đình Thanh trình bày:

Năm 1974, vợ chồng nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Cái Thị T có mua diện tích 1.500m² gồm diện tích mảnh thứ nhất là 0 mẫu 04,65; mảnh thứ hai 0 mẫu 10,35 thuộc tổng An Điền quận Thủ Đức, tỉnh Gia Định của gia đình bà Trương Thị C. Hồ sơ mua bán gồm các chứng thư đoạn mãi ngày 30/3/1974, các giấy tờ của Ty thuế tỉnh Gia Định và Tổng nha điền địa chế độ cũ cho nộp thuế trước bạ, sao lục họa đồ, trích lục địa bộ các ngày 04/4/1974, ngày 05/4/1974 và ngày 06/4/1974.

Sau khi mua đất, ông bà đã xây dựng nhà tường gạch mái lợp tôn, kho chứa vật dụng gia đình, trồng cây lâu năm, đào 05 cái ao thả cá, chuồng trại nuôi gia cầm, trực tiếp tăng gia sản xuất. Tháng 10/1975, gia đình nguyên đơn đã khai báo diện tích đang sử dụng và được xác nhận của Ban nông hội xã Phước Long - Ủy ban Cách mạng Miền nam Việt Nam, để xác lập chủ quyền diện tích đã mua, cùng phần diện tích tự khai hoang khoảng 500m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng nguyên đơn, mà hiện tại là hai diện tích có địa chỉ liền kề nhau số 39 và 39A (số mới là 616 Xa lộ Hà Nội) Khu phố 1, phường Phước Long B Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 12/1975, vợ chồng ông Đặng Hữu H bà Nguyễn Thị H từ Huế vào Sài Gòn, không có chỗ ở việc làm, vì tình đồng hương nên vợ chồng nguyên đơn cho vào ở nhờ và cùng gia đình nguyên đơn tăng gia sản xuất trên nền đất 2.000m² mà nguyên đơn tạo lập .

Năm 1979, vì lý do gia đình, nguyên đơn xuất cảnh theo diện người Hoa, nên có ủy quyền miệng cho vợ chồng ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H tiếp tục ở nhờ và tiếp tục hưởng hoa lợi từ tài sản của nguyên đơn với diện tích 2.000m².

Sau năm 1995, từ khi Hoàng Văn C vào ở nhờ giữa Huế và Cường xảy ra mâu thuẫn, nên cả hai tự phân chia ranh giới nhà đất diện tích khoảng trên 2.000m² của vợ chồng nguyên đơn thành hai diện tích khác nhau:

Gia đình ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H ở phía sau nhà vách gạch, mái tôn diện tích 97,4m² trên phần đất có diện tích 730,3m² tại địa chỉ số 39, Khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 (nay là Thành phố T);

Diện tích còn lại khoảng 1.300m² phía trước ông Cường ở tại địa chỉ 39A (số mới 616 Xa Lộ Hà Nội) Khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 (nay là Thành phố T).

Sau này nguyên đơn mới biết ông Đặng Hữu H giả mạo giấy tờ, tờ khai gia đình ngày 04/11/1975 đi đăng ký hộ khẩu. Ngày 06/01/1978, tự ý kê khai nhà đất ghi chủ sở hữu là vợ chồng nguyên đơn nhưng ghi chú rằng: *“Đất này của anh Hoàng Văn L để lại cho em là Đặng Hữu H”*. Ông Đặng Hữu H khai gian dối vì nguyên đơn cất giữ toàn bộ hồ sơ mua bán đất, không có chứng cứ gì thể hiện nhà đất nguyên đơn cho ông Đặng Hữu H. Ông Đặng Hữu H đã qua mặt cơ quan Nhà nước kê khai không đúng, nên năm 2001 ông Đặng Hữu H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở diện tích 730,3m² tại số 39, tổ 1, khu phố 1, phường Phước Long B Quận 9 (nay là Thành phố T). Sau đó ông Đặng Hữu H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đào Công B và Trương Thị S.

Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Hữu H; ông Đào Công B, bà Trương Thị S trả lại tài sản là nhà ở vách gạch, mái tôn diện tích 97,4m² và đất ở diện tích 730,3m² thuộc thửa số 241 tờ bản đồ số 1, BDC xã Phước Long, tại số nhà 39 tổ 1 (số mới 616 Xa lộ Hà Nội), Khu phố 1, phường Phước Long B Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 7011703011 (số hồ sơ gốc 8386/2001 ngày 23/5/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh); Hủy hợp đồng mua bán nhà số 5816/H Đ-MBN, quyền số 2/TP/CC/H Đ GD ngày 01/9/2014.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H có người đại diện ủy quyền ông Nguyễn Anh Ttrình bày:

Đầu năm 1978, gia đình ông Đặng Hữu H và bà Nguyễn Thị H đã canh tác mở rộng diện tích từ 1,500m² lên thành 2,000m². Lúc này Hoàng Văn L và Cái Thị T có thỏa thuận giao lại khu vườn có diện tích thực tế là 1309m², sau này là phần đất lô số 39A (số mới là 616 Xa lộ Hà Nội), Khu phố 1, phường Phước Long B Quận 9 cho em ruột của ông Hoàng Văn L là ông Hoàng Văn K sử dụng; diện tích còn lại khoảng 730m² (chỉ còn 191m² thuộc Khu đất của Hoàng Văn L, sau này là phần nhà đất số 39 tổ 1, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9) thì cho hẳn gia đình ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H để mọi người tùy nghi sử dụng. Sau đó ông Hoàng Văn K mất do tai nạn giao thông. Hoàng Văn L, bà Cái Thị T nhờ ông

Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H trông coi hộ khu vườn 1309m² này. Đầu năm 1979, gia đình Hoàng Văn L và Cái Thị T vượt biên ra nước ngoài.

Do ngôi nhà cũ diện tích khoảng 50m² quá nát, nên gia đình ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H phá bỏ hoàn toàn và xây dựng lại căn nhà mới diện tích 97,4m² trên nền nhà cũ.

Năm 1982, Ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H kê khai nhà đất theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng với diện tích 1800m², thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 1, xã Phước Long, huyện Thủ Đức.

Năm 1993, Hoàng Văn L và Cái Thị T đề nghị ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H cho ông Hoàng Văn C là em của Hoàng Văn L (Phần diện tích này đã trình bày rõ trong bản án số 20/2015/DS-PT ngày 06/2/2015 của Tòa Phúc Thẩm Tòa án nhân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 2001, Ủy ban nhân dân Quận 9 giải tỏa đợt 1 thu hồi 481,6m², ông Cường nhận đền bù 465.194.000 đồng. Năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 9 giải tỏa đợt 2 thu hồi 754,8m² thu hồi đất nhà số 39A Quốc lộ 52 Hoàng Văn L và Cái Thị T tự nhận tiền đền bù tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9.

Việc Hoàng Văn L, bà Cái Thị T đòi đất là không hợp lý vì gia đình ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H sinh sống ổn định từ năm 1975, cho đến khi rời khỏi địa chỉ trên vào năm 2004 hoàn toàn không có tranh chấp, khiếu nại. Trong diện tích 730,3m² tại địa chỉ này thì có 500m² là do ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H tự khai hoang mở rộng diện tích canh tác. Khu đất đã được bà Nguyễn Thị H ông Đặng Hữu H kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã Phước Long năm 1978; Chỉ thị 299/TTg năm 1982; Đăng ký năm 1999. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H diện tích đất ở 730,3m² trong đó 97,4m² là hoàn toàn hợp pháp đúng quy định Luật đất đai năm 1993. Năm 2009, Hoàng Văn L khiếu nại đến Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không có căn cứ.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Hữu H là ông Đặng Hữu S có người đại diện ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đào Công B trình bày: Việc ông có được quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại địa chỉ 39 (số mới 616 xa lộ Hà Nội) Khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 là do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sở hữu nhà với ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H đã sống tại nhà đất trên trước năm 1975, nhà đất có giấy chủ quyền hợp lệ do ông Đặng Hữu H và Nguyễn Thị H đứng tên. Hai bên sang nhượng có hợp đồng mua bán số 5816/H Đ -MBN tại số 12 đường Thống Nhất, phường Bình Thới, quận Thủ Đức. Ông đã nộp lệ phí trước bạ và đăng ký nhà đất tại Trung tâm đăng ký nhà đất Thành phố Chí Minh ngày 24/9/2004. Năm 2010, ông được biết lô đất trên có tranh chấp giữa vợ chồng Hoàng Văn L và vợ chồng

ông Đặng Hữu H. Ông Đào Công B biết gia đình Hoàng Văn L từ bỏ Việt Nam ra nước ngoài từ năm 1976, tài sản của họ thuộc dạng vô chủ, vợ chồng ông Đặng Hữu H đã sử dụng đất từ năm 1975, đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Hoàng Văn L đòi lại quyền sử dụng đất trên là không hợp lý.

Bà Trương Thị S trình bày: Bà đồng ý thống nhất với ý kiến của ông Đào Công B ngày 09/6/2015, không có ý kiến gì khác. Do tuổi cao nên bà yêu cầu vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thành phố T) có ông Trần Thế K trình bày:

Ngày 20/9/2000, ông Đặng Hữu H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phần nhà đất tại số 39, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 504/ĐĐ/SQ/2000 do Công ty Thiết kế xây dựng SQ lập ngày 02/02/2001, được Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 09/5/2001.

Nguồn gốc nhà đất: nhà đất do ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H sử dụng từ năm 1975, có kê khai đăng ký nhà đất theo tài liệu 299/TTg, đăng ký kê khai nhà đất năm 1999, không thuộc nhà đất do nhà nước quản lý.

Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, ngày 23/5/2001 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8386/2001 phần đất 730,3m² thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 1, xã Phước Long, căn nhà có diện tích xây dựng và diện tích sàn 97,4m² tại địa chỉ 39 khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 cho ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H.

Ngày 27/11/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 6255/UBND-PCNC trả lời đơn của ông Hoàng Văn L với nội dung: Mặc dù, Ủy ban nhân dân phường Phước Long B và Ủy ban nhân dân Quận 9 có thiếu sót trong việc chưa xác minh đầy đủ về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất nhưng tình tiết này không là cơ sở buộc phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vì gia đình ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H đã cất nhà ở ổn định từ năm 1975, có thực hiện các quy định của Nhà nước về kê khai đăng ký nhà đất theo tài liệu 299/TTG (năm 1980), tài liệu 02/CT-UB (năm 1992) thể hiện diện tích 1.800m² (so với diện tích Hoàng Văn L nêu là 1.500m², có chênh lệch 300m² do ông Đặng Hữu H có khai phá thêm), đăng ký kê khai nhà đất năm 1999; đất không nằm trong quy hoạch giải tỏa của Nhà nước. Do đó, ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

Hoàng Văn L cho rằng phần đất 1.500m² nêu trên chỉ cho vợ chồng ông Đặng Hữu H ở để trông coi đất nhưng không có giấy tờ chứng minh. Các giấy tờ của Hoàng Văn L về mua đất đều lập trước ngày 30/4/1975 (trong đó có 465m² đã trước bạ, không có nhà) và thực tế Hoàng Văn L cũng không có quá trình sử dụng trực tiếp đất này từ năm 1975 do cư ngụ nơi khác và bản thân ông đã đi nước ngoài từ năm 1978. Đối chiếu điểm 1.1 và điểm 1.1 khoản 1 Điều 2 Điều 6 Quyết định số 38/QĐ-UB ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về điều kiện

cấp giấy chứng nhận thì trường hợp Hoàng Văn L không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất, nhận thấy Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8386/2001 phần đất 730,3m² thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 1, xã Phước Long, căn nhà có diện tích xây dựng và diện tích sàn 97,4m² tại địa chỉ 39 khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 cho ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H là phù hợp với quy định pháp luật. Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Thành phố T) xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Theo biên bản định giá ngày 14/7/2017 của Hội đồng định giá tài sản thì giá trị nhà đất tại địa chỉ số 39 khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9 (nay là Thành phố T) có giá là 16.177.499.932 (Mười sáu tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn chín trăm ba mươi hai) đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Công Đ, Ông Phan Thành T, Bà Phạm Thị Kim P, Phan Phạm Thúy V, Phan Phạm Thành H, Bà Phan Thị Yến N, Bà Phan Thanh T, Bà Phạm Thị Kim P1, Bà Lê Thị Mỹ P, Đào Thị Tường V, Đào Thiện N, Đào Duy N, Ông Đào Thanh P trình bày: Hiện tại họ chỉ thực tế cư trú tại địa chỉ trên chứ không liên quan đến vụ án trên và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 773/2021/DSST ngày 27/5/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 25, Khoản 1 Điều 35, Điều 37, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 256, Điều 450, Điều 451, Khoản 3 Điều 454, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 1, Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

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

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Đặng Hữu H gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thùy A, Đặng Hữu H1, Đặng Hữu S, Đặng Hữu Đ, Đặng Thị Cẩm H có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Văn L bà Cái Thị Trơ số tiền 12.831.100.014 đồng (Mười hai tỷ tám trăm ba mươi một triệu một trăm ngàn không trăm mười bốn đồng) là giá trị quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 39, tổ 1 Khu phố 1, Phường Phước Long B, Quận 9 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số 8386/2001 ngày 23/5/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01/9/2004 lập tại phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H với ông Đào Công B, bà Trương Thị S.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/6/2021 ông Nguyễn Anh Tđại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 773/2021/DSST ngày 27/5/2021 đề nghị Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện cho người kháng cáo ông Nguyễn Anh Tcó đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao giữ nguyên kháng nghị.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị H là người tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Hữu H là thiếu sót. Việc đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Ttham gia tố tụng là không đúng. Biên bản nghị án và bản án tuyên có sự sai sót về nguyên đơn, nội dung yêu cầu và quan hệ pháp luật.

Về nội dung: Việc Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Hoàng Văn L, bà Cái Thị T buộc ông Hải, bà Nguyễn Thị H trả lại giá trị quyền sử dụng đất là không đúng. Việc tính án phí sơ thẩm không đúng quy định. Tuy nhiên do án sơ thẩm vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Luật sư Trương Thị Minh Thơ - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Cụ thể:

- Thời gian bắt đầu phiên tòa trùng với thời gian nghị án.

Biên bản phiên tòa ngày 25/5/2021 (BL 517) thể hiện: Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa vào lúc 17 giờ ngày 25/5/2021. Vào lúc 09 giờ ngày 27/5/2021, phiên tòa xét xử.

Nhưng Biên bản nghị án ngày 27/5/2021 (BL 495-496), Hội đồng xét xử cũng nghị án lúc 09 giờ ngày 27/5/2021, cùng lúc với thời gian bắt đầu phiên tòa. Đã vi phạm khoản 1 Điều 264 BLTTDS 2015.

- Nội dung trong Biên bản nghị án có nội dung không liên quan đến vụ án này:

Tuyên xử: *"Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ Vinh..."* Đã vi phạm khoản 2 Điều 264 BLTTDS năm 2015.

- Chưa xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Ngày 14/7/2017, Bị đơn - ông Đặng Hữu H chết (BL 371). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định các ông bà Đặng Thùy A, Đặng Hữu H1, Đặng Hữu Đ, Đặng Thị Cẩm H là Người kế thừa quyền lợi tố tụng của ông Đặng Hữu H (trang 11, Bản án số 773/2021/DS-ST). Không xác định bà Nguyễn Thị H – vợ của ông Đặng Hữu H cũng là Người kế thừa quyền lợi tố tụng của ông Đặng Hữu H. Đã vi phạm khoản 1 Điều 74 BLTTDS 2015.

- Nguyên đơn có yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8386/2001 ngày 23/5/2001 do UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H nhưng không đưa UBND Tp. Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng mà lại đưa UBND Thành phố T tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đã vi phạm khoản 3, Điều 34 BLTTDS 2015.

- Xác định chưa đúng phần án phí Hoàng Văn L, bà Cái Thị T phải chịu:

Bản án sơ thẩm số 773/2021/DS-ST xác định Hoàng Văn L, bà Cái Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ:

Ngày 10/4/2015, TAND Quận 9 thụ lý vụ án số 116/TLST-DS (BL 04). Ngày 22/4/2016 TAND Quận 9 có Quyết định số 72/2016/QĐ-CVA chuyển hồ sơ vụ án cho TAND Tp. Hồ Chí Minh xét xử theo đúng thẩm quyền (BL 227);

Ngày 06/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án dân sự số 211/TB-TLVA (BL 229). Do vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBNTVQH12 ngày 27/02/2009 thì án phí Hoàng Văn L, bà Cái Thị T phải chịu trong trường hợp toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 200.000 đồng.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Hoàng Văn L, bà Cái Thị T mua từ năm 1974, không phải đất Hoàng Văn L, bà Cái Thị T khai hoang. (Luật sư đã nộp bài luận cứ bảo vệ).

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị cho rằng đây là phần đất của ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H khai hoang để bảo vệ ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ. Ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H tự ý kê khai, đăng ký để được đứng quyền sử dụng và chuyển nhượng cho người khác là trái pháp luật, là vô hiệu. Về nguyên tắc, hợp đồng này vô hiệu thì phải trả lại tình trạng ban đầu cho người chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp là Hoàng Văn L, bà Cái Thị T là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 146 BLDS 1995, tương ứng khoản 2 Điều 137 BLDS 2005; khoản 2 Điều 131 BLDS

2015.

Vì sau khi phát hiện việc ông Đặng Hữu H, bà Nguyễn Thị H bán nhà, chuyển nhượng QSDĐ trái pháp luật, Hoàng Văn L đã ngăn chặn, không cho xây dựng nên phần nhà đất Hoàng Văn L xây dựng từ năm 1974 vẫn còn nguyên vẹn, không thay đổi hiện trạng.

Bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của Hoàng Văn L, bà Cái Thị T là hoàn toàn đúng pháp luật tuy nhiên chưa xem xét một cách toàn diện các chứng cứ chúng tôi đã trình bày ở trên. Buộc trả giá trị quyền sử dụng đất cho Hoàng Văn L, bà Cái Thị T là chưa thỏa đáng vì hiện nay Hoàng Văn L đã 93 tuổi, bà Cái Thị T đã 82 tuổi, đang có ý định về Việt Nam sinh sống và muốn xây dựng lại căn nhà mà ông, bà đã tạo dựng để có nơi an dưỡng thời gian còn lại.

Nhưng vì những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm cả về nội dung lẫn thủ tục tố tụng Tòa cấp phúc thẩm khó có thể khắc phục được.

Từ căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận những ý kiến pháp lý về nội dung mà luật sư đã chứng minh.

Nhưng vì những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm như luật sư đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 773/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Ông Nguyễn Anh T đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, tuy nhiên khi nhận giấy triệu tập ông Nguyễn Anh T làm đơn xin vắng mặt phiên tòa phúc thẩm. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông.

- Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cho thấy Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể:

[1] Biên bản nghị án (BL 495-496) ghi nghị án vụ dân sự 211/2016/DSST ngày 06/6/2016 về việc “*Tranh chấp đòi nhà đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1929. Quốc tịch Hoa Kỳ.

Bà Cái Thị T, sinh năm 1940. Quốc tịch Hoa Kỳ.

Bị đơn: Ông Đặng Hữu H, sinh năm 1948 (chết ngày 14/7/2017)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942.

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

Biểu quyết: 3/3

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Sử Vinh** gồm:...

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Cái Thị T.

Như vậy biên bản nghị án và bản án tuyên khác nhau về nguyên đơn và bị đơn, khác nhau về quan hệ tranh chấp và nội dung yêu cầu khởi kiện.

[2] Về xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Hữu H và bà Nguyễn Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân Thành phố Tlà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng (nội dung này Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị.)

Với những vi phạm nghiêm trọng tố tụng như đã phân tích trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được mà cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định. Khi xét xử lại cần xem xét toàn diện về nguồn gốc đất quá trình quản lý, thực tế hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp để có đường lối giải quyết đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 773/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND TP.HCM(1);
- VKSND TP.HCM(1);
- Cục THADS TP.HCM(1);
- NĐ(2);
- BĐ(2);
- NLQ(5);
- Lưu HS (1), VP (2) THUY 17b.

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

Lê Thành Văn