

Bản án số: 982/2020/DS-PT  
Ngày: 30/9/2020  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Giang

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Ông Nguyễn Ngọc Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Tâm Thảo - 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 Võ Phạm Phương Hạnh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 18, 23, 28 và 30 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2015/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 246/2015/DS-ST ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4587/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1936, đã chết ngày 29/7/2015. Nơi cư trú cuối cùng: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà **Phạm Thị O**, sinh năm 1940

2/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976

Cùng trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1978

4/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1980

Cùng trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1963; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1982; Cư trú tại: xã TH, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà **Phạm Thị O**, ông **Nguyễn Văn T1**, ông **Nguyễn Văn S**, bà **Nguyễn Thị H** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L**: Ông **Nguyễn Văn**

**T**, sinh năm 1976; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006855, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 và giấy ủy quyền số công chứng 007898, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2015 lập tại Văn phòng công chứng Đất Việt).

- 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 Văn C gồm bà Phạm Thị O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn S: Luật sư ông **Nguyễn Văn H4** – Văn phòng luật sư Tâm Đức Trí thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: đường ST, Phường E, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1958; Cư trú tại: xã X, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1/ Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1954; Cư trú tại: xã X, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001657, quyền số 02/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2015 lập tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa)

2/ Ông **Ngô Ngọc T2**, sinh năm 1966; Cư trú tại: đường LHP, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006920, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị G: Luật sư ông **Biện Ngọc Q** – Văn phòng luật sư Lâm Kim Hùng thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Cư trú tại: đường PH, Phường R, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà **Phạm Thị O**, sinh năm 1940; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà O: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006855, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 lập tại Văn phòng công chứng Đất Việt).

2/ Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1969; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: đường Đường LNĐ, Thị trấn M, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Ưu T4** (Theo công văn ủy quyền số 815/UBND ngày 06/3/2015)

*- Người làm chứng :*

1/ Ông **Phan Văn K**, sinh năm 1964; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1958; Cư trú tại: xã 3T, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bà **Phạm Thị O**, ông **Nguyễn Văn T**, ông **Nguyễn Văn T1**, ông **Nguyễn Văn S**, bà **Nguyễn Thị H** và bà **Nguyễn Thị Ngọc L** – là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C**.

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

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2004 và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Năm 1977, ông C được cấp 1130m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 219, tờ bản đồ số 14, tại xã 3T, huyện M. Vợ chồng ông C, bà O cất một căn nhà gỗ, trồng cây ăn trái. Năm 1985, gia đình ông C dời về nhà thờ gần đó nên làm giấy bàn giao nhà, cây trái xung quanh kèm biên nhận cùng ngày 12/6/1985 cho cháu là Nguyễn Thị G để nhận số tiền 19.000 đồng, là tiền vật liệu sửa nhà, phần đất xung quanh cho bà G trông coi dùm. Bà G đã viết thêm chữ “đất” nhằm chiếm đoạt tài sản của ông C. Trước năm 1990, ông C thường xuyên về thăm, chăm sóc, kê khai, đăng ký, nộp thuế đất. Sau năm 1990, ông C ít về hơn do đã trả lại đất cho tập đoàn. Năm 1998, ông C được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2004 bị thu hồi do đất có tranh chấp. Gia đình ông C gồm 12 nhân khẩu vẫn còn hộ khẩu tại địa chỉ khu đất là xã 3T, huyện M. Năm 2003, ông C về xây nhà cho con thì bà G tranh chấp. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu bà G trả lại phần đất diện tích 699,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (TL1995), nay thuộc một phần thửa 32 tờ 34 và một phần các thửa 1, 3, 5 tờ 49 (TL2005) – Bộ địa chính xã 3T, theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 67751/CNHM ngày 16/02/2009. Phần đất còn lại 279m<sup>2</sup> theo chiều ngang căn nhà và dọc theo thửa đất, ông C cho bà G nhưng bà G phải dời nhà sang một bên do bà G lựa chọn. Về nhà cửa, công trình và cây trồng trên đất đúng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/02/2015 do Tòa án lập nhưng ông C không tranh chấp.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị G có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:***

Bà G mua của ông C trọn thửa đất có diện tích 1130m<sup>2</sup> nhưng trong quá trình sử dụng có sự chồng lấn với các hộ liền kề nên diện tích thực tế còn lại là 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (TL1995), nay thuộc một phần thửa 32 tờ 34 và một phần các thửa 1, 3, 5 tờ 49 (TL2005) – Bộ địa chính xã 3T - theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 67751/CNHM ngày 16/02/2009. Tại giấy biên nhận, giấy bàn giao nhà cùng ngày 12/6/1985 do ông C viết đã thể hiện bà G đã trả đủ cho ông C 19.000 đồng, ông C đã giao nhà đất cho bà G từ ngày 12/6/1985. Bà G đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Lúc đầu là căn nhà vách đất, mái lá, sau đó bà G sửa chữa nhiều lần thành căn nhà tường gạch mái tôn trên nền căn nhà cũ. Cây cối trên đất do bà G tự trồng nhưng không có ý kiến, không tranh chấp.

Do đó, bà G không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án số 123 ngày 06/6/2006 của TAND huyện M, Quyết định của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 1363 ngày 28/02/2013 của Ủy ban nhân dân huyện M. Đề nghị cho bà G được liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy tờ cho phần nhà đất này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị O có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Bà O thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C, buộc bà G phải trả lại cho ông C phần đất diện tích 699,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (TL1995), nay thuộc một phần thửa 32 tờ 34 và một phần các thửa 1, 3, 5 tờ 49 (TL2005) – Bộ địa chính xã 3T - theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 67751/CNHM ngày 16/02/2009. Hơn nữa, đây là tài sản do ông C và bà O cùng tạo lập nhưng ông C tự ký giấy giao nhà cho bà G mà không có chữ ký của bà là không đúng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:***

Ông H3 là chồng của bà G, ông thống nhất với nội dung trình bày và ý kiến của bà G. Bà G đã nhận chuyển nhượng trọn thửa đất trên từ ông C với giá 19.000 đồng, đã trả đủ tiền cho ông C, đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng trọn thửa đất trên từ ngày 12/6/1985 đến nay. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông C, cho bà G được liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy tờ theo quy định đối với phần đất này. Ông H3 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ưu T4 trình bày:***

Phần đất tranh chấp có diện tích 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1, 3, 5 tờ 49 và một phần thửa 32 tờ 34 - theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 67751/CNHM ngày 16/02/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường, do chế độ cũ quản lý (đất công sản). Trước năm 1975, do pháp kiếu sử dụng có diện tích chung là 11.860m<sup>2</sup> thuộc thửa 167, 175 tờ 3, xã 3T (trích sao địa bộ số 791/TS-VPĐK-LT ngày 16/10/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh). Sau năm 1975, do Nhà nước quản lý (công thổ).

Năm 1977, ông C được cấp một phần trong diện tích đất nêu trên, ông C có cất 01 căn nhà vách đất, mái lá tại địa chỉ 31/5A ấp TĐ. Năm 1985, ông C lập giấy tay bàn giao căn nhà và cây ăn trái cho bà G (biên bản làm việc ngày 22/9/2004 tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M). Sau khi bán nhà, vợ chồng ông C và bà O chuyển về ở tại số nhà 4/2 ấp TĐ nhưng chưa chuyển hộ khẩu. Bà G đã được cấp số nhà 79/5A ấp TĐ (nay là ấp TĐ 2) và ở ổn định đến nay.

Ngày 19/6/1998, ông C được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ vào sổ 35/1998 diện tích chung 3.937m<sup>2</sup> trong đó có thửa 219 diện tích 1130m<sup>2</sup> tờ 14 (TL1995), xã 3T, hiện có bà G đang ở. Năm 2003, ông C gặp bà G đòi lại đất nhưng bà G không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ngày 05/12/2003, ông C làm đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân huyện M. Ngày 01/11/2004, Ủy ban nhân dân

huyện M ban hành Quyết định số 381/QĐ-UB về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 219 do trên đất có nhà của bà G.

Sau đó, vụ việc tranh chấp do Tòa án thụ lý giải quyết. Ngày 14/9/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 47/2011/QĐ-DS-GĐT hủy bản án số 180/2010/DS-ST và đình chỉ giải quyết vụ án do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông C tiếp tục có đơn tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân. Ngày 29/5/2012, Ủy ban nhân dân xã 3T ban hành Thông báo số 170/TB-UBND về việc hòa giải không thành. Ngày 19/7/2012, ông C gửi đơn tranh chấp đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M. Ngày 28/02/2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Quyết định số 1363/QĐ-UBND bác đơn của ông C, công nhận ổn cư cho hộ bà G đối với phần đất nêu trên. Ông C không đồng ý nên khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết, sau đó đã rút đơn khiếu nại và khởi kiện tại Tòa án.

Quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án: Ngày 06/6/2006, Tòa án nhân dân huyện M ban hành bản án số 123/2006/ DS-ST bác yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngày 02/11/2006, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có bản án số 1112/2006/DS-PT hủy bản án sơ thẩm số 123/2006/ DS-ST và chuyển hồ sơ cho Tòa án huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung. Ngày 04/8/2010, Tòa án nhân dân huyện M ban hành bản án số 180/2010/DS-ST chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà G phải trả lại phần đất diện tích 699,8m<sup>2</sup> trong phần đất 978,8m<sup>2</sup>. Ngày 14/9/2011, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giám đốc thẩm số 47/2011/QĐ-DS-GĐT hủy bản án số 180/2010/DS-ST và đình chỉ giải quyết vụ án do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ngày 26/9/2014, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 406/2014/DS-GĐT hủy Quyết định giám đốc thẩm số 47/2011/QĐ-DS-GĐT ngày 14/9/2011 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án số 180/2010/DS-ST ngày 04/8/2010 của Tòa án nhân dân huyện M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông T yêu cầu bà G trả lại cho ông C phần đất diện tích 699,8m<sup>2</sup>; ông C đồng ý cho bà G phần đất 279m<sup>2</sup> theo chiều ngang căn nhà chạy dọc hết thửa đất nhưng bà G phải di dời nhà sang 01 bên do bà G chọn.

Tại phiên tòa bà H1 không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà G đã mua trọn thửa đất, trả đủ tiền, nhận đất, trực tiếp quản lý và sử dụng từ ngày 12/6/1985 cho đến nay. Đề nghị cho bà G được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy tờ cho phần đất này.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 246/2015/DS-ST ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

Áp dụng khoản 3 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1, Điều 35; Điều 80; Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao trả lại phần đất diện tích 699,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 978,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (TL1995), nay thuộc một phần thửa 32 tờ 34 và một phần các thửa 1, 3, 5 tờ 49 (TL2005) – Bộ địa chính xã 3T - theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 67751/CNHM ngày 16/02/2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường – Chi nhánh M.

2/ Bà Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất trên quy định khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M về việc giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất trên.

4/ Về án phí: 30.149.100 đồng (Ba mươi triệu một trăm bốn mươi chín nghìn một trăm đồng) ông Nguyễn Văn C phải chịu, được căn trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.322.163 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01149 ngày 03/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông Nguyễn Văn C còn phải nộp số tiền 14.826.937 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 25/6/2015, trong phạm vi ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T (là con trai của ông C) có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm; yêu cầu được xem xét lại toàn bộ vụ án như theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/7/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 42/QĐKNPT-DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 246/2015/DS-ST ngày 18/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh theo các nội dung sau:

1. Tòa sơ thẩm vi phạm điểm b Khoản 1 Điều 168 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2011 khi giải quyết tranh chấp; bởi lẽ khi giải quyết lại vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 giải quyết về tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn đã bị quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân Tối cao hủy bỏ; không bảo đảm trình tự thủ tục khi giải quyết lại vụ án.

2. Tòa sơ thẩm không căn cứ vào nội dung tranh chấp để xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp của vụ án cho đúng, cụ thể: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất” là không đúng, căn cứ theo “Giấy bàn giao nhà cửa và cây trái chung

quanh” thực hiện ngày 12/6/1985 giữa nguyên đơn và bị đơn thì tranh chấp dân sự phải được xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mới phù hợp. Hơn nữa khi giải quyết sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện M chưa làm rõ động cơ, mục đích của người ghi thêm chữ “đất” sau chữ chung quanh trong hợp đồng viết tay, đây cũng là một trong những yêu cầu mà bản án giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân Tối cao có đề cập thu thập thêm chứng cứ. Ngoài những nội dung trên, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn đề cập đến nội dung: trên thửa đất có tranh chấp, gia đình ông Nguyễn Văn C có 08 nhân khẩu được ghi trong hộ khẩu thường trú, không đưa họ tham gia đầy đủ khi giải quyết tranh chấp cũng là thiếu sót. Vì các lẽ trên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm vụ án, theo Giấy chứng từ của gia đình nguyên đơn xuất trình, ông Nguyễn Văn C (nguyên đơn) qua đời ngày 29/7/2015. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: bà Phạm Thị O, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Nguyễn Văn T đã lập giấy ủy quyền để ông T tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách là đại diện ủy quyền. Tại đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo và khởi kiện ghi ngày 19/8/2020 các thừa kế của ông Nguyễn Văn C yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị G trả lại phần diện tích đất 334m<sup>2</sup> thuộc thửa đất có tranh chấp đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/6/2020 và không tranh chấp tài sản còn lại có trên đất đã giao cho bị đơn quản lý. Việc giao trả đất được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tham gia phiên tòa là bà Nguyễn Thị H1, ông Ngô Ngọc T2 xác định chữ “đất” viết thêm trong “Giấy bàn giao nhà cửa và cây trái chung quanh” lập ngày 12/6/1985 do chính bà Nguyễn Thị G thực hiện với lý do: Tại thời điểm chuyển nhượng Nhà nước không cho phép cá nhân mua bán đất, bà G tự ý ghi vào để xác định nguyên đơn đã chuyển giao toàn bộ quyền lợi trên thửa đất cho bị đơn.

Mặc dù không có yêu cầu kháng cáo nhưng tại phiên tòa cả hai đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều đề nghị xử hủy bản án dân sự sơ thẩm vì phần quyết định của bản án ghi không cụ thể số thửa phải trả là: “Giao trả lại phần diện tích 699,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (TL 1995). Nếu giữ nguyên phần quyết định này thì không thể thi hành được bản án sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, các thành viên hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, một số yêu cầu được nêu ra trong quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã được khắc phục qua việc chứng minh bằng văn bản hoặc lời khai,

vì thế tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/9/2020 Kiểm sát viên tham gia phiên tòa xin rút lại toàn bộ kháng nghị số 42/QĐKNPT-DS ngày 20/7/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xem xét phần kháng cáo đã được thay đổi của nguyên đơn tại phiên tòa theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian nghị án, trước khi tuyên án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử mở lại phiên tòa quay về phần hỏi với lý do: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không có kháng cáo nêu ra tình tiết: Bản án dân sự của Tòa sơ thẩm ghi trong phần quyết định có tuyên: "...thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14 (Tài liệu 1995)" là không cụ thể và không đúng hiện trạng vị trí đất có tranh chấp vì đối tượng khởi kiện chỉ là thửa đất số 219 tờ bản đồ số 14, xã 3T. Vì thế, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phúc thẩm chỉ đề nghị thu hồi một phần kháng nghị số 42/QĐKNPT-DS ngày 20/7/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ lại phần nội dung kháng nghị: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất" nhưng lại không tuyên hợp đồng này có hiệu lực thi hành hay không? quyền sử dụng đất thuộc về ai? Khi tuyên bà Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất theo quy định pháp luật khi án có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ và bản án sẽ không thi hành được.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo tiếp theo và có bổ sung của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được làm và thực hiện trong thời hạn luật định, phù hợp với các quy định tại Điều 274; Điều 275; Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự là hợp lệ. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

II/ Về nội dung giải quyết phúc thẩm:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thay mặt Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin rút lại một phần nội dung kháng nghị như đã được nêu trong quyết định kháng nghị số 42/QĐKNPT-DS ngày 20/7/2015, yêu cầu giữ lại phần quyết định kháng nghị như sau: Bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng lại không tuyên hợp đồng này có hiệu lực thi hành hay không, quyền sử dụng đất thuộc về ai mà lại tuyên cho bà Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy



tờ liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng và không có căn cứ để thi hành.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã rút lại một phần kháng nghị theo nội dung đã ghi trong quyết định kháng nghị số 42/QĐKNPT-DS ngày 20/7/2015, Tòa phúc thẩm chấp nhận việc rút này và đình chỉ xét xử phúc thẩm với các nội dung kháng nghị đã được rút, chỉ xem xét nội dung kháng nghị như Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã trình bày tại phiên tòa.

Nhận thấy: Năm 1977 ông Nguyễn Văn C được cấp một phần đất, trong đó có thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14 xã 3T, huyện M để sử dụng. Sau đó, ông C cất một căn nhà lá vách đất có số 31/5A ấp TĐ để ở. Năm 1985 ông C làm giấy tay bán căn nhà trên và cây trái chung quanh cho cháu là bà Nguyễn Thị G với giá là 19.000 đồng, theo biên bản làm việc ngày 22/9/2004 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, bản thân ông C đã xác nhận sự việc này.

Sau khi bán nhà ông C cùng vợ là bà Phạm Thị O và các con chuyển về sinh sống tại nhà số 79/5A ấp TĐ (nay là xã TĐ 2) xã 3T, huyện M ổn định cho đến khi ông C qua đời.

Ngày 19/6/1998, ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 35/1998/QĐUB diện tích đất chung là 3.937m<sup>2</sup>, trong đó có thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14, xã 3T, huyện M, diện tích đất tranh chấp thời điểm đó được xác định là 1.130m<sup>2</sup>, hiện gia đình bà G đang sử dụng.

Sau khi được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên (năm 1998), đến năm 2003 ông C trở về phần diện tích đất đã chuyển giao cho bà G từ năm 1985 để đòi quyền lợi, từ đó tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chú – cháu phát sinh.

Ngày 05/12/2003 ông C làm đơn đến chính quyền xã 3T, huyện M yêu cầu đòi lại đất. Ngày 02/11/2004 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ban hành quyết định số 381/QĐ-UB về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 35/1998/QĐ-UB ngày 29/6/1998, cụ thể là thửa đất số 219, tờ bản đồ 14 (Tài liệu 1995) với lý do được ghi trong quyết định: “Cấp giấy chứng nhận sai đối tượng, vào thời điểm cấp giấy cho ông Nguyễn Văn C, trên đất có căn nhà của bà Nguyễn Thị G đang sử dụng. Quyết định có hiệu lực sau khi được ban hành. Như vậy kể từ sau thời điểm ban hành quyết định ngày 02/11/2004, quyền về tài sản của ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14, xã 3T không còn; đất được trả về chính quyền quản lý. Diễn giải trên cũng phù hợp với lời khai của ông Lê Ưu T4, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M tường trình trong bản khai ngày 16/3/2015 (bút lục số 340).

Như vậy, giao dịch dân sự về việc bàn giao nhà cửa và cây trái theo giấy viết tay ngày 12/6/1985 được thực hiện giữa ông C và bà G tại thời điểm khi ông C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích bàn giao không cụ thể rõ ràng, văn bản chuyển nhượng không được lập thành hợp đồng theo mẫu có

sự xác nhận của chính quyền địa phương được xem là vô hiệu; Đồng thời, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án (tháng 12/2004), ông Nguyễn Văn C không còn quyền về tài sản vì diện tích đất thửa số 219, tờ bản đồ số 14 đã bị chính quyền thu hồi, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không nhận định rõ lý do của việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có thiếu sót. Vì thế cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung có liên quan này; sửa bản án sơ thẩm theo kháng nghị đã công bố nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng.

Hơn nữa, phần 3 quyết định của bản án sơ thẩm có ghi: “Bà Nguyễn Thị G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất trên” là giải quyết không đúng yêu cầu của đương sự bởi lẽ trong việc giải quyết tranh chấp này, bị đơn không có yêu cầu phản tố để được Tòa án công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất có tranh chấp, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cho bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất trên khi bản án có hiệu lực là không rõ ràng, cần phải sửa phần nội dung quyết định này như sau: bà Nguyễn Thị G được đến liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, đóng thuế trong thời gian sử dụng đất để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong nội dung kháng nghị cũng như ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng, cập nhật không đúng thông tin số thửa về phần đất có tranh chấp, như vậy không thể thi hành được bản án sau khi có hiệu lực pháp luật.

Xem xét đề nghị trên và kiến nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thấy rằng: Đúng là quyết định của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại ghi: “Phần diện tích đất 699,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 978,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219, 232, 233 tờ bản đồ số 14...” là không chính xác, bởi lẽ nguyên đơn chỉ tranh chấp thửa đất số 219 tờ bản đồ số 14 chứ không tranh chấp các thửa khác và không liên quan. Vì thế, chấp nhận kháng nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa lại phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này. Với những thiếu sót như đã nêu phần trên, lẽ ra cần phải hủy bản án sơ thẩm để nhận định lại cho đúng. Tuy nhiên vì thời gian tranh chấp đã kéo dài, thuộc lỗi nhận định, không làm thay đổi bản chất của sự việc có tranh chấp, chỉ cần chỉnh sửa lại cho chính xác, song Tòa sơ thẩm cần lưu ý, rút kinh nghiệm trước khi phát hành bản án.

[2] Xem xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Như đã phân tích và diễn giải phần trên, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông Nguyễn Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng bị sửa chữa và không ghi rõ phần diện tích đất đã giao cho bà G là bao nhiêu nên giao dịch dân sự giữa các bên tại thời điểm 1985 là vô hiệu. Sau khi ông

C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, ông C vẫn chưa thực hiện việc nhận đất để sử dụng và quyền này chỉ tồn tại trên giấy tờ, đến năm 2004 các bên mới phát sinh tranh chấp và sau đó đến ngày 01/11/2004 đối tượng được cấp đất đã bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp sai đối tượng, vì vậy quyền về tài sản của ông C tại thời điểm có tranh chấp tại Tòa án không còn; Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, các thừa kế của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất 334m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 14 do bà Nguyễn Thị G đang sử dụng. Như nhận định phần đầu của bản án, tại thời điểm tranh chấp tại Tòa án, nguyên đơn không còn quyền khởi kiện để đòi quyền lợi đối với thửa đất đang có tranh chấp vì đối tượng tranh chấp đã bị chính quyền địa phương thu hồi bằng văn bản, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện khi nguyên đơn không tự nguyện rút đơn là có căn cứ. Vì thế yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu số tiền 30.149.100 đồng (Ba mươi triệu một trăm bốn mươi chín nghìn một trăm đồng), được C trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.322.163 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01149 ngày 03/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C còn phải nộp tiếp số tiền 14.826.937 (Mười bốn triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bảy) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2012/03927 ngày 29/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án về dân sự.

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đình chỉ xét xử phúc thẩm những nội dung có liên quan trong kháng nghị này.

II/ Chấp nhận phần kháng nghị còn lại của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu ra tại phiên tòa.

III/ Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do ông Nguyễn Văn T là đại diện.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị O, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G giao trả lại phần đất diện tích 334m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 219 tờ bản đồ số 14 (TL1995) – Bộ địa chính xã 3T, huyện M theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 105978/TTĐĐBĐ\_CNHM (CS1) của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/6/2020.

2/ Bà Nguyễn Thị G được đến liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, đóng thuế trong thời gian sử dụng đất để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M về việc giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất trên.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu số tiền 30.149.100 đồng (Ba mươi triệu một trăm bốn mươi chín nghìn một trăm đồng), được C trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.322.163 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01149 ngày 03/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C còn phải nộp tiếp số tiền 14.826.937 (Mười bốn triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bảy) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí sơ thẩm.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2012/03927 ngày 29/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bị đơn bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

**Đỗ Giang**