

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

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

Bản án số: 355/2021/DS-PT

Ngày: 15 - 4 - 2021

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hoa.

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Giang.

Ông Phan Nguyên Nguyên.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Lâm Hỷ Ngọc - Cán bộ 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 Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 688/2020/TLPT-DS ngày 21/12/2020 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 351/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1290/2021/QĐ-PT ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh H, sinh năm 1989; Cư trú tại: 280/29/48 Đường N, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc H1 – Văn phòng Luật sư Huỳnh Ngọc H1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 124, đường H, phường O, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Hữu S, sinh năm 1970; Cư trú tại: Số 1527, Tỉnh lộ 15, Tổ 3, ấp H, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Võ Thị Thanh N, sinh năm 1972(có mặt);

2. Bà Trịnh Thị Thanh L, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Số 1527, Tỉnh lộ 15, Tổ 3, ấp H, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trịnh Hữu N2, sinh năm 1963 (vắng mặt);

4. Ông Trịnh Hữu N3, sinh năm 1959 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Số 300/30/3A, đường B, Phường Q, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trịnh Thị D, sinh năm 1952 (có mặt);

6. Ông Trịnh Hữu C, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

7. Bà Trịnh Kim L, sinh năm 1961 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Số 233/B2, đường K, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Võ Thị Ngự B, sinh năm 1971; Cư trú tại: Số 276, đường Đ, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Trung T, sinh năm 1956; Cư trú tại: 276 Đ, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng A, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2018, tại Văn phòng Công chứng T) (có mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1985;

10. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1988;

Cùng cư trú tại: Số 300/30/3A, đường B, Phường Q, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thẩm, ông Lộc: Bà Trịnh Kim L, sinh năm: 1961; Cư trú tại: 276 Đ, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 015778 ngày 29 và 30/8/2018 tại Văn phòng Công chứng T) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đức T1- là Luật sư của Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: 79 Tỉnh lộ 8, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trịnh Hữu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh H trình bày:

Ngày 11/4/2017, ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 756.1m² thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C của bà Võ Thị Ngự B; theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 006025, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2017, tại Văn phòng Công chứng Quận H,

Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 12/4/2017, phía bà Võ Thị Ngự B cùng bà Trịnh Thị D đã lập biên bản bàn giao tài sản trên đất cho ông gồm: Nhà, máy lạnh, nhà vệ sinh, bếp, chìa khóa cửa và các loại cây trồng trên đất. Đến Ngày 22/6/2017, ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 817076, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863 và đã được cấp giấy phép xây dựng số 2299/GPXD ngày 19/7/2017. Sau khi nhận bàn giao đất và tài sản trên đất từ bà B và bà D, ông mới phát hiện ông Trịnh Hữu S (là con của ông Trịnh Văn T2) có tình chiếm dụng căn nhà trên đất và ngăn cản quyền sử dụng của ông. Ông S đã cố tình nhiều lần sửa đổi, thay đổi hiện trạng 02 căn nhà mà ông S chiếm giữ. Ông đã nhiều lần làm đơn khiếu nại chính quyền địa phương, cụ thể là Ủy ban nhân dân xã P về hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất của ông S nhưng chính quyền địa phương vẫn không xử lý ông S. Ông cũng đã làm đơn tố cáo đến Cơ quan có thẩm quyền để tố cáo hành vi xâm phạm chỗ ở trái phép của ông S, nhưng có quan có thẩm quyền xác định không có dấu hiệu hình sự.

Theo ông được biết nguồn gốc phần diện tích đất này là: Vào năm 2013, ông Trịnh Văn T2 có ký hợp đồng ủy quyền cho con gái là bà Trịnh Thị D, sau đó bà D, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngự B. Đến ngày 11/4/2017, vợ chồng bà Võ Thị Ngự B tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông. Năm 2016, ông Trịnh Hữu S đã khởi kiện Phòng Công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 008153 ngày 03 và 04/4/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng công chứng 014457 ngày 04 và 05/6/2013. Bản án sơ thẩm số 1144/2016/DS-ST ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận yêu cầu của ông S, ông S kháng cáo và bản án phúc thẩm số 67/2017/DS-PT ngày 16/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã y án sơ thẩm.

Trước đây, ông có thể chấp quyền sử dụng đất trên để vay Ngân hàng X - Chi nhánh G số tiền 500.000.000 đồng, nhưng sau đó đã trả hết nợ và hiện ông đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông cam kết không cầm cố, thế chấp hay bảo lãnh cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Ông xác định chưa có vợ, đây là tài sản riêng của cá nhân ông và không liên quan đến ai khác.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Hữu S, cùng vợ con ông S phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trái phép và đồ đạc cá nhân ra khỏi đất, để giao trả cho ông phần diện tích đất 756.1m² cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 817076, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863, ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Huỳnh H; Biên bản Hòa giải ngày 04/5/2018 của Ủy ban nhân dân xã P; Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006025 ngày 11/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận H; Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 014459 ngày 02/7/2013 tại Phòng Công chứng số A; Hợp đồng ủy quyền số 008153 ngày 03 và 04 tháng 4 năm 2013 tại Bệnh viện R và phòng Công chứng số A; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 014457 ngày 04 và 05/6/2013 tại Bệnh viện Đ và Phòng Công chứng số A; Hợp đồng tín dụng số 272/2017/22000/06.HĐTD/040 ngày 22/9/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 1/3/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 1277 ngày 15/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Văn T2 (bản photocopy); Giấy phép xây dựng số 299 kèm bản vẽ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 817076 số vào sổ cấp giấy CH 02863 ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh H; Bản án số 1144/2016 ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân Quận A; Bản án số 67/2017 ngày 16/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản giao nhà và đất của bà Võ Thị Ngự B cho ông H ngày 12/4/2017. Trong quá trình Tòa hoãn phiên Tòa, nguyên đơn cung cấp: Thông báo số 400/2019/TB-CNSG ngày 29/5/2019 về việc giải tỏa tài sản; Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp; Biên bản giao nhận Giấy chứng nhận QSDĐ.

Quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, bị đơn ông Trịnh Hữu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N, bà Trịnh Thị Thanh L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý; Thông báo mở phiên họp về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập đến tham dự phiên tòa xét xử lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông S, bà N, bà L. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp lời khai, không nộp bất cứ tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị D trình bày: Bà là con gái lớn nhất của ông Trịnh Văn T2 và bà Nguyễn Thị T4 (đã chết năm 1998). Cha mẹ của bà có tất cả 08 người con bao gồm: Trịnh Thị D; Trịnh Thị Hồng (đã chết) có 02 con tên Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Phước L; Trịnh Hữu N3; Trịnh Hữu N2; Trịnh Hữu H2 (liệt sĩ); Trịnh Kim L; Trịnh Hữu S và Trịnh Hữu C. Vào năm 1975 nhà nước có chủ trương đi vùng kinh tế mới, cha bà về C sinh sống. Năm 1990, mẹ bà cùng tất cả các em của bà về thành phố sinh sống tại căn nhà số 300/30/3A, đường B, Phường Q, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và mẹ bà được cấp căn nhà tình nghĩa theo quyết định số 42/QĐUB ngày 17/11/1994; còn bà cùng với cha (ông T2) ở lại nông trường kinh tế mới tham

gia sản xuất. Ngày 23/4/1998, mẹ bà chết tại căn nhà tình nghĩa trên. Ngày 15/8/1998, cha của bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 1277/QSĐĐ đối với phần diện tích đất thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã P, huyện C.

Năm 2013, cha của bà đã làm thủ tục ủy quyền cho bà theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 008153, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 và 04/4/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền ngày 04 và 05/6/2013. Về nguyên nhân dẫn đến việc chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị Ngự B: Cuối năm 2013, cha bà bị bệnh, bà cùng 02 em là L và C trực tiếp chăm sóc cha tại bệnh viện, riêng ông H, ông N2 và ông N3 bỏ mặc cha không chăm sóc. Để có tiền trị bệnh cho cha, bà đã chuyển nhượng đất cùng tài sản gắn liền với đất cho bà Võ Thị Ngự B theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 017459, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2013 tại Phòng Công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, vợ chồng bà B tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh H. Khi đó, bà cùng bà B cũng đã lập biên bản bàn giao 02 căn nhà cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông H (bao gồm nhà, chìa khóa, máy lạnh, nhà vệ sinh, bếp, các loại cây trồng trên đất..). Sau đó, ông H đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy phép xây dựng trên đất này. Việc ông S lợi dụng ông H khi không có mặt tại diện tích đất, đã tự ý đập khóa mở cửa vào nhà chiếm giữ trái phép là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông H. Bà đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho ông H.

Đối với 02 căn nhà và cây trồng trên đất của cha, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì mà đề nghị Tòa án giải quyết giao lại cho ông H theo đúng biên bản mà bà đã bàn giao cho ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha bà (ông Trịnh Văn T2) được nhà nước cấp, cha của bà bị bệnh nên đã ủy quyền cho bà D chuyển nhượng phần đất này để lấy tiền điều trị. Từ năm 2014, ông S đã khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản ủy quyền từ cha bà cho bà D là vô hiệu nhưng đã được Tòa án 02 cấp xét xử bác yêu cầu của ông S. Bà Võ Thị Ngự B nhận chuyển nhượng đất cùng tài sản gắn liền với đất là hợp lý, hợp pháp. Sau đó bà B chuyển nhượng đất lại cho ông Huỳnh H, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 817076 số vào sổ cấp giấy CH 02863 ngày 22/6/2017 và Giấy phép xây dựng số 299 là hợp pháp. Về tình, về lý, ông S hoàn toàn không có quyền tranh chấp và chiếm giữ tài sản trái phép của ông H, do ông H là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, đã được nhà nước công nhận. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H. Khi bà D chuyển nhượng đất cho bà B và bà B chuyển nhượng cho ông H đã lập biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà cửa và cây trồng do cha bà để lại nên nay bà không

có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị tòa án giải quyết buộc ông S giao lại cho ông H là phù hợp đạo lý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu C trình bày: Ông là con trai út của ông Trịnh Văn T2, ông Hoàn toàn thống nhất như lời trình bày của bà D, bà L. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trịnh Hữu S phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H vì ông H là người sở hữu hợp pháp, đã được nhà nước công nhận. Đối với 02 căn nhà gắn liền với đất, khi cha ông ủy quyền cho bà D, bà D chuyển nhượng lại cho người khác thì về mặt ý chí là chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền này. Ông xác định không tranh chấp và yêu cầu tòa án giải quyết giao lại cho ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu N2 trình bày: Nguồn gốc đất này do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ gia đình, việc ông T2 ủy quyền cho bà D chuyển nhượng đất cho bà Ngự B là sai. Qua đơn khởi kiện của ông H, ông không đồng ý, do ông H không mua đất của ông S nên khởi kiện ông S là không đúng, mà ông H phải khởi kiện bà B. Nay ông có ý kiến đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng các căn nhà trên đất, không đồng ý giao nhà đất cho Huỳnh H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu N3 trình bày: Ông thống nhất như ý kiến của ông Trịnh Hữu N2, đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng các căn nhà trên đất, không đồng ý giao nhà đất cho Huỳnh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngự B, có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Trung T trình bày: Bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Nguyễn Phước L là con ruột của chị Trịnh Thị H3 (đã chết), với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Lộc và Thắm, bà thống nhất ý kiến như ý kiến cá nhân bà và không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 351/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 161, 163, 164, 165, 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 168, 169 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh H.

Buộc ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng và tài sản cá nhân ra khỏi đất, để giao trả lại cho ông H phần diện tích đất 756.1m² cùng tài sản gắn liền với đất (gồm: 02 căn nhà có diện tích và kết cấu theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 13/5/2013 của Chi nhánh Công ty TNHH Đo đạc San lấp Mặt bằng Đất thép) thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 817076, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863, ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh H.

2. Buộc ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng và tài sản cá nhân của ông bà ra khỏi phần diện tích đất 756.1m² thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L không tự nguyện thi hành, ông Huỳnh H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trịnh Hữu S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn lại cho Huỳnh H số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0032896 ngày 11/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Ngày 02/11/2020, bị đơn ông Trịnh Hữu S nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh H trình bày:

Ông là người ngay tình chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất hợp pháp, biên bản bàn giao nhà cũng được ký kết giữa các bên, ông Trịnh Hữu S đã chiếm hữu nhà đất của ông bất hợp pháp và xây dựng trái phép trên đất những công trình công cộng. Ông yêu cầu Tòa án y án sơ thẩm buộc ông S phải trả lại nhà đất cho ông. Riêng phần ông S xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ, di dời, các cây trồng trên đất ông không tranh chấp, ông S có thể di chuyển cây cối trả

lại hiện trạng cho ông.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc H1 : Yêu cầu Tòa án bảo vệ ông Huỳnh H, y án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trịnh Hữu S trình bày:

Ông Trịnh Văn T2 là cha của ông Trịnh Hữu S, vào thời điểm ủy quyền cho bà Trịnh Thị D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngự B, lúc đó ông T2 đang bệnh nặng nên hợp đồng ủy quyền không có hiệu lực. Mặt khác, năm 2008, ông T2 đã chia đất cho ông S (chia bằng miệng không có giấy tờ). Ông thừa nhận các công trình xây dựng trên đất không có giấy phép. Nhưng ông có hộ khẩu tại thửa đất trên. Ông S yêu cầu hủy án sơ thẩm, đưa vụ án xét xử trở lại từ đầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Lê Đức T1 trình bày:

Trên đất có các công trình xây dựng không phép nhưng Tòa không cho đo vẽ định giá là trái quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng để đóng thuế giữa ông Trịnh Văn T2 và bà Võ Thị Ngự B thể hiện sự trốn thuế vì chỉ ghi 100.000.000 đồng (giá thực tế 800.000.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ vấn đề này. Mặt khác, án sơ thẩm tuyên án phí dân sự sơ thẩm chỉ có 300.000 đồng là không phù hợp quy định pháp luật. Ngoài ra cần phải triệu tập Công an xã P, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bởi người này đã ký vào biên bản bàn giao nhà). Các cây trồng trên đất cũng cần được kiểm đếm để xác định đâu là cây của ông T2 trồng và đâu là cây ông S trồng để xét xử. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông S đã khiếu nại về hành vi của thẩm phán sơ thẩm. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm đưa vụ án trở lại xét xử từ đầu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị D, bà Trịnh Kim L, bà Nguyễn Thị Hồng T, ông Nguyễn Phước L có bà Trịnh Kim L đại diện ủy quyền, bà Võ Thị Ngự B có ông Trương Trung T đại diện ủy quyền trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N, ông Trịnh ông Trịnh Hữu N3 trình bày: Đồng ý với yêu cầu của ông Trịnh Hữu S, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện C tuyên Bản án sơ thẩm số 351/2020/DS-ST ngày 20/10/2020. Ngày 02/11/2020, bị đơn ông Trịnh Hữu S có đơn kháng cáo.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm với lý do:

1. Ông Trịnh Văn T2 (ủy quyền cho con gái là bà Trịnh Thị D) khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngự B đã ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng không đúng với thực tế nhằm trốn thuế. Xét tại Kết luận số 21/KL-CCT ngày 21/11/2018 của Chi cục Thuế huyện C đã xác định không thu thuế đối với bà Trịnh Thị D và ông Trịnh Văn T2, không truy thu lệ phí trước bạ đối với bà Võ Thị Ngự B.

2. Yêu cầu triệu tập Công an xã P, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Công an xã P, huyện C không có bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án nên yêu cầu này của đương sự là không có cơ sở chấp nhận.

3. Đối với lời trình bày của Luật sư Thành về việc chưa xem xét hành vi tố tụng của thẩm phán xử sơ thẩm. Xét thấy lời trình bày này là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ vào ngày 25/9/2019, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bHành quyết định giải quyết khiếu nại số 839/2019/QĐ-KNTC và quyết định này đã có hiệu lực thi hành.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trịnh Văn T2, ông T2 đã ủy quyền cho bà Trịnh Thị D ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngự B. Sau đó bà B, ông Kiệt ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh H. Tại bản án sơ thẩm số 1144/2016/DS-ST ngày 11/7/2016 và phúc thẩm 67/2017/DS-PT ngày 16/01/2017 đối với tranh chấp yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trịnh Hữu S và bị đơn Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện việc ông T2 lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 008153, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 và 04/4/2013 và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng ủy quyền ngày 04 và 05/6/2013 là phù hợp pháp luật.

Do vậy theo hợp đồng ủy quyền đã lập bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, sau đó bà B, ông Kiệt ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh H là phù hợp quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2017, ông H đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863 với diện tích 751,6m². Xét thấy, ông Huỳnh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Do vậy ông H có đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định

tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2018 cũng đã thể hiện hiện trạng trên đất có 02 căn nhà do ông T2 để lại đã chuyển nhượng cho ông H. Ngoài ra, thì phía ông S có xây dựng các công trình trên đất gồm: Tiệm uốn tóc (có kết cấu tạm bợ, mái tole, vách tole, nền xi măng, cửa kéo) 01 mái che, 01 cái miếu.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có đơn phản tố. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết những công trình là ông S đã tự ý xây dựng lên là có cơ sở. Việc ông Trịnh Hữu S chiếm dụng, xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sở hữu của ông H là hành vi vi phạm pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xử *“Buộc ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng và tài sản cá nhân ra khỏi đất, để giao trả lại cho ông H phần diện tích đất 756,1m²”* là không đúng vì diện tích đất Tòa tuyên lớn hơn diện tích đất ông H được sở hữu nên cần sửa lại phần này cho phù hợp. Ngoài ra ngày 09/11/2020, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 351-1/QĐ-SCBS sửa chữa phần diện tích đất 756,1m² thành 751,6m².

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trịnh Hữu S.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Hữu S.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị:

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2020/DS-ST ngày 20/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng: Buộc ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, cây cối và tài sản cá nhân ra khỏi đất, để giao trả lại cho ông H phần diện tích đất 751,6m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Hữu S trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét thấy, Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ ba mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thanh L, ông Trịnh Hữu N2, ông Trịnh Hữu Dũng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Trịnh Thị Thanh L, ông Trịnh Hữu N2, ông Trịnh Hữu D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu C vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt ông C.

[2]. Về nội dung:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với các lý do:

Ông Trịnh Văn T2 đã ký văn bản ủy quyền mua bán nhà trong tình trạng không tinh táo do bệnh tật. Xét thấy, phía bị đơn ông Trịnh Hữu S đã có đơn khởi kiện yêu cầu Hủy văn bản ủy quyền mua bán nhà và đã được giải quyết bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật nên lý do này không có cơ sở xem xét.

Tại Tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn T2 và bà Võ Thị Ngự B ghi không đúng giá trị thực tế nhằm trốn thuế. Sự việc này đã được Chi cục Thuế huyện C giải quyết bằng Kết luận số 21/KL-CCT ngày 21/11/2018; Phía bị đơn yêu cầu triệu tập Công an xã P, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng không đưa ra được bất kỳ lý do nào chính đáng do đó không có cơ sở xem xét;

Tại bản án sơ thẩm số 1144/2016/DS-ST ngày 11/7/2016 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và bản án phúc thẩm số 67/2017/DS-PT ngày 16/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Hữu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hữu N3, ông Trịnh Hữu N2 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 008153 ngày 03 và 04/4/2013 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số công chứng 014457 ngày 04 và ngày 05/6/2013 do Phòng công chứng số A, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu. Do vậy theo hợp đồng ủy quyền đã lập nói trên bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, sau đó bà B, ông Kiệt ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh H là phù hợp quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2017, ông H đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863 với diện tích 751,6m². Do vậy ông H có đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2018 cũng đã

thể hiện hiện trạng trên đất có 02 căn nhà do ông T2 để lại đã chuyển nhượng cho ông H. Ngoài ra, thì phía ông S có xây dựng các công trình trên đất gồm: Tiệm uốn tóc (có kết cấu tạm bợ, mái tole, vách tole, nền xi măng, cửa kéo) 01 mái che, 01 cái miếu. Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có đơn phản tố. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết những công trình là ông S đã tự ý xây dựng lên là có cơ sở. Việc ông Trịnh Hữu S chiếm dụng, xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền sở hữu của ông H là hành vi vi phạm pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Hữu S không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xử *“Buộc ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng và tài sản cá nhân ra khỏi đất, để giao trả lại cho ông H phần diện tích đất 756,1m²”* là không đúng vì diện tích đất Tòa tuyên lớn hơn diện tích đất ông H được sở hữu nên cần sửa lại phần này cho phù hợp. Ngoài ra, ngày 09/11/2020, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 351-1/QĐ-SCBS sửa chữa phần diện tích đất 756,1m² thành 751,6m².

Về cây trồng và công trình xây dựng trái phép trên đất, tại Tòa hôm nay, phía nguyên đơn là ông Huỳnh H tự nguyện đồng ý không tranh chấp, ông S được quyền tháo dỡ các công trình xây dựng không phép và di dời toàn bộ cây trồng trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn. Xét thấy, sự tự nguyện này không trái pháp luật nên ghi nhận. Tuy nhiên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nghĩ nên buộc bị đơn ông Trịnh Hữu S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N, bà Trịnh Thị Thanh L phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng không phép và di dời toàn bộ cây trồng, tài sản cá nhân của các ông bà ra khỏi đất, trả lại cho ông Huỳnh H phần diện tích đất 751,6m² cùng tài sản gắn liền với đất (gồm: 02 căn nhà có diện tích và kết cấu theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 13/5/2013 của Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc San lấp Mặt bằng Đất thép) thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 817076, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863, ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh H ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần phải tuyên sửa bản án theo hướng như trên.

Trường hợp ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L không tự nguyện thi hành, ông Huỳnh H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản do nguyên đơn nộp, tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí:

Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Trịnh Hữu S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Trịnh Hữu S theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0084985 ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên nguyên đơn ông Huỳnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho Huỳnh H số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0032896 ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 68; Điều 227; khoản 1 Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 161, 163, 164, 165, 166, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 168, 169 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và 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 và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Hữu S.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C:

Buộc bị đơn ông Trịnh Hữu S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N, bà Trịnh Thị Thanh L phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng không phép, và di dời toàn bộ cây trồng, tài sản cá nhân của các ông bà ra khỏi đất, để giao trả lại cho ông Huỳnh H phần diện tích đất 751,6m² cùng tài sản gắn liền

với đất (gồm: 02 căn nhà có diện tích và kết cấu theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 13/5/2013 của Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc San lấp Mặt bằng Đất thép) thuộc thửa 544, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 817076, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02863, ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh H.

Trường hợp ông Trịnh Hữu S, bà Võ Thị Thanh N và bà Trịnh Thị Thanh L không tự nguyện thi hành, ông Huỳnh H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Bị đơn ông Trịnh Hữu S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Trịnh Hữu S theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/B ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn ông Huỳnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho Huỳnh H số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/C ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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./.