

Bản án số: 123/2024/DS-PT

Ngày 21-3-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sở hữu nhà và hủy
quyết định hành chính cá biệt”

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Mười

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 18 tháng 3 năm 2024 đến ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 722/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu nhà và hủy quyết định hành chính cá biệt”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 477/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1950

Địa chỉ: 6 A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Trà Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: A L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Võ Thị L - Văn phòng L4 - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thị Kim V - Công ty L5 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N), sinh năm 1947; Địa chỉ: A S way, =//= G R, CA 91335 USA (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1950 (là nguyên đơn trong vụ án, có mặt).

2. Bà Phạm Thị Thùy L1, sinh năm 1971 (vợ của ông T, có mặt)

3. Ông Trà Thanh T1, sinh năm 1999 (vắng mặt)

4. Ông Trà Thanh T2, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Cùng trú tại địa chỉ: A L, Khu phố G, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Huỳnh Kim S, sinh năm 1948 (vắng mặt)

6. Bà Huỳnh Thị Kim L2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

7. Ông Phạm Hoàng N1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2 L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954 (vắng mặt)
Địa chỉ: 130/37/16 L, Khu phố F, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Bà Nguyễn Thị E (Bé E1), sinh năm 1955 (vắng mặt)
Địa chỉ: 1686/1/8 Tỉnh lộ 10, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1957 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số B N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1961 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A đường L, Khu phố F, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1963 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A đường L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1965 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số I đường số A, tổ G, Khu phố I, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
15. Bà Nguyễn Thị Phượng L3, sinh năm 1973 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A đường L, khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
16. Ông Nguyễn Thanh N3, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số A đường L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
17. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B: Ông Lại Phú C – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (vắng mặt).
Người kháng cáo: Ông Trà Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Cha mẹ của bà Ngọc A là cụ Nguyễn Kim T3 và cụ Nguyễn Thị C1 có 03 người con chung là: Ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N), bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Kim S2 (sinh năm 1944, chết ở lứa tuổi sơ sinh khoảng 02 tháng tuổi nên chưa lập giấy khai sinh). Cụ T3 và cụ C1 không có con nuôi và con riêng nào khác. Cụ T3 chết năm 1985, cụ C1 chết năm 2001.

Năm 1944, cụ Nguyễn Kim T3 có mua của gia tộc cụ Đỗ Văn C2 01 sổ thổ diện tích 1,36 hecta, sổ địa bộ A1, sổ họa đồ 244, tờ thứ 4, vào ngày 12/02/1944, phần diện tích đất này nay là một phần thửa số 137, tờ họa đồ số 4, Bộ địa chính xã T, huyện B (nay là phường T, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ T3 có nộp thuế và cước bộ đăng bộ tại Sở điền địa vào ngày 29/02/1944, có tem và biên lai đóng thuế thời điểm đó. Cụ T3 tự chừa 2000m² đất là đất thổ mộ để làm nghĩa trang G.

Trước năm 1968, do đất còn trống nên cha ông Nguyễn Văn T4 là cụ Nguyễn Văn D có xin cụ T3 cho cất tạm trong căn nhà khoảng 40m². Sau khi cụ D chết, ông Nguyễn Văn T4 tiếp tục ở tại căn nhà trên, đồng thời lấn chiếm thêm phần đất mộ của gia đình bà Ngọc A để cho các con của ông T4 ở và chuyển nhượng cho một số hộ dân khác trong đó có hộ bà Huỳnh Kim S.

Trong thời gian gia đình bà Ngọc A đang khiếu nại thì ngày 03/04/1993, ông T4 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim S diện tích 88m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường T, quận B (theo tài liệu 2005), nhằm một phần thửa số 137, tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu 02-CT-UB) nằm trong phần đất có diện tích 1.310,5m²/13.600m² có nguồn gốc của cụ Đỗ Văn C2, với

giá 6,5 cây vàng 24K (bán bằng giấy tay). Sau đó Bà S phân thành 04 lô bán bằng giấy tay cho 04 hộ trong đó có ông Trà Văn T. Cụ thể: Ngày 10/11/1998, bà S bán cho ông T diện tích 47,5m², ông T đã cất căn nhà có diện tích 36m². Nay là căn nhà số A L, Khu phố G, phường T, quận B.

Sau thời gian dài bà Ngọc A đi khiếu nại từ năm 1992, cho đến ngày 07/10/2013, Ủy ban nhân dân quận B mới ban hành Quyết định số 9404/QĐ- UBND về việc giải quyết đơn tranh chấp của bà Ngọc A trong đó có nội dung: Nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Ngọc A với các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông T4 thì Ủy ban quận B hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Nay nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Trà Văn T cùng những người đang cư trú tại căn nhà số A L, Khu phố G, phường T, quận B phải trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 47,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 26/5/2017. Nguyên đơn sẽ hỗ trợ cho bị đơn chi phí xây dựng nhà (theo giá trị thẩm định) và chi phí di dời tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 30/3/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Trà Văn T phải trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/9/2022 của Công ty Cổ phần Đ (tương ứng với 47,5m² đất theo Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 26/5/2017) là 2.995.119.000 đồng. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trà Văn T trình bày:

Diện tích 47,5m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường T, quận B (theo tài liệu 2005), nhằm một phần thửa số 137, tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã T, huyện B (theo tài liệu 02-CT-UB) là của bà Huỳnh Kim S mua của ông Nguyễn Văn T4 vào năm 1993, căn cứ Đơn xin sử dụng đất của bà Huỳnh Kim S, có ý kiến của Ủy ban nhân dân xã T ngày 19/7/1993. Cụ thể:

Ngày 03/04/1993, ông T4 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim S một khu đất có diện tích 88m², thuộc lô số 890, tờ bản đồ số 2, theo Hợp đồng mua bán đất vào ngày 03/04/1993 với giá 6,5 cây vàng 24K.

Ngày 05/07/1993, bà S có làm Đơn xin sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận vào ngày 19/07/1993. Sau đó, bà S đã thực hiện việc phân lô đất để chuyển nhượng cho 04 hộ dân khác để cất nhà, trong đó có chuyển nhượng cho gia đình ông T căn nhà và đất tại địa chỉ số D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh), với diện tích nhà là 4m x 9m (36m²), diện tích đất là 4m x 11m (44m²), giá chuyển nhượng là 05 lượng vàng 24K, theo Hợp đồng mua bán nhà (không có chứng thực) lập ngày 10/11/1998. Tại hợp đồng, bà S có cam kết: nếu sau này có sự tranh chấp hay khiếu nại gì thì bà S hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 04/10/1999, ông có thực hiện việc đăng ký kê khai nhà đất theo Tờ đăng ký nhà – đất số 70139195323, tờ bản đồ số 42, thửa 268, được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 07/10/2000.

Ngày 11/05/2005, ông có đơn xin xác nhận tình trạng đất và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận là nhà đất nêu trên không có tranh chấp. Đồng thời, ngày 03/06/2005,

Ủy ban nhân dân quận B cấp sổ nhà mới cho ông đối với căn nhà nêu trên số A đường L, phường T, quận B, theo Thông báo cấp sổ nhà số 4649/TB-UB ngày 03/06/2005.

Diện tích đang tranh chấp nêu trên ông T đã mua của bà S tuy hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, nhưng hai bên đã thanh toán tiền và giao nhà đất. Gia đình ông đã sinh sống ổn định từ đó đến nay và đã làm nghĩa vụ đóng thuế đối với nhà nước, nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận nhà, đất đang tranh chấp tại số A L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của gia đình ông và yêu cầu hủy Quyết định số 9404/QĐ/UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B. Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 03/11/2022 và tại Đơn phản tố ngày 26/12/2022, ông T trình bày: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu Tòa án buộc bà S phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường cho ông số tiền 2.995.119.000 đồng để ông có tiền trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 07/02/2023, ông T xin rút lại yêu cầu phản tố nêu trên. Quan hệ dân sự giữa ông và bà S trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết riêng khi ông có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc A đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy L1 và anh Trà Thanh T1 trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Trà Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim S trình bày:

Bà và ông Phạm Bá T5 (chết năm 2010) chung sống với nhau có 02 người con là Huỳnh Thị Kim L2 và Phạm Hoàng N1. Cha mẹ của ông T5 đều đã chết, ông T5 không có con riêng, con nuôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A kiện ông Trà Văn T, bà và ông T đã mua bán xong nên bà không có ý kiến và cũng không liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L2 và ông Phạm Hoàng N1 trình bày:

Ông, bà là con của ông Phạm Bá T5 và bà Huỳnh Kim S. Ông T5 và bà S có 02 người con là bà Huỳnh Thị Kim L2 và Phạm Hoàng N1. Ông T5 không có con riêng, con nuôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A kiện ông Trà Văn T, ông, bà không có ý kiến và cũng không liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B ủy quyền cho ông Lại Phú C trình bày:

Đối với vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A và bị đơn là ông Trà Văn T, Ủy ban nhân dân quận B đã có Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2013 về giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc A (đại diện gia đình cụ Nguyễn Kim T3) tại phường T.

Đối với trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là đất thổ mộ: Căn cứ vào Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì đất thổ mộ thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận.

Đối với trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận phân đất nằm trong quy hoạch lộ giới: theo Điều 20, Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định; trường hợp người dân chứng minh được thời điểm sử dụng đất trước khi thời điểm công bố Quy hoạch lộ giới thì sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận phân diện tích đất nằm trong lộ giới (trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định).

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân các cấp đã có hiệu lực, Ủy ban nhân dân quận B sẽ tổ chức thực hiện theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1165/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Buộc ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N) số tiền 2.995.119.000 đồng là giá trị của diện tích 47,5m² đất, thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 thanh toán xong số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N) thì ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trà Văn T, yêu cầu công nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số A L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Trà Văn T và yêu cầu hủy Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, bị đơn ông Trà Văn T nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nào chứng minh cho việc kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, ông T nhận chuyển nhượng đất của bà S là có căn cứ pháp luật và ngay tình theo Điều 147 Bộ luật

Dân sự 1995 và Án lệ số 55/2022/AL, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn, bị ông T4 lấn chiếm, sau đó bà S nhận chuyển nhượng lại của ông T4 rồi phân lô chuyển nhượng lại một phần cho ông T, việc chuyển nhượng là trái pháp luật, không được pháp luật bảo vệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các Luật sư và Kiểm sát viên. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trà Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trà Văn T là trong hạn luật định và hợp lệ nên được xét xử phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2]. Xét nguồn gốc diện tích 47,5m² đất tranh chấp: Theo tài liệu 02-CT-UB và Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T6 lập ngày 26/5/2017, Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T6 lập ngày 08/01/2019, Công văn số 14753/TTDK-KT ngày 04/6/2008 của Trung tâm TNMT và đăng ký nhà đất Thành phố H, Báo cáo số 117/BC ngày 01/10/2003, Tờ trình số 257/TTr-TNMT ngày 30/10/2007, Công văn số 1938/TNMT ngày 27/11/2012 của Phòng TNMT, cũng như quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của UBND quận B thì diện tích đất tranh chấp trên có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Kim T3 và cụ Nguyễn Thị C1 (cha mẹ của nguyên đơn là bà Ngọc A) mua lại vào năm 1944 của gia tộc cụ Đỗ Văn C2, diện tích 1,36 ha theo địa bộ xã T, huyện B (nay là phường T, quận B), đã đăng bộ tại sổ điền địa chế độ cũ vào ngày 29/02/1944. Trên đất làm nghĩa trang có chôn khoảng 50 ngôi mộ của gia tộc, đến năm 1960 thì cụ T3 có cho cụ Nguyễn Văn D cất một căn nhà ở tạm. Năm 1970, cụ D chết thì ông Nguyễn Văn T4 (con của trai của cụ D) tiếp tục ở tại căn nhà trên. Quá trình cất nhà ở thì ông T4 lấn chiếm thêm đất, bà A khiếu nại từ năm 1992 đến năm 2006 thì ông T4 chết. Sau khi lấn chiếm đất, ông T4 cho lại các con một phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại một phần diện tích đất do ông T4 lấn chiếm của gia đình bà A vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần đất này ông T4 đã chuyển nhượng cho người khác. Trong đó, vào ngày 03/4/1993 ông T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực (bằng giấy tay) cho bà Huỳnh Kim S diện tích 88m². Sau khi nhận chuyển nhượng bà S vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã phân lô ra 04 lô, trong đó vào ngày 10/11/1998 bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực (bằng giấy tay) cho ông T diện tích 44m² (4m x 11m). Sau khi nhận chuyển nhượng ông T vẫn

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã cất nhà sinh sống đến nay.

[3]. Như vậy, việc ông T4 lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã ký Hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực (bằng giấy tay) cho bà S là trái pháp luật nên bị vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S đã tự phân thành 04 lô khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa nhưng ký Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng cho ông T diện tích 44m² (4m x 11m) là trái pháp luật nên bị vô hiệu. Tuy nhiên, 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có đương sự nào yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, sau này nếu có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[4]. Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: “Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại”. Theo hướng dẫn tại khoản 1 mục II của Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, thì trường hợp của bà S nhận chuyển nhượng của ông T4 và ông T nhận chuyển nhượng của bà S đều chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện được pháp luật bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ.

[5]. Do vợ chồng ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 đã làm nhà ở trên đất và không có nơi ở nào khác, gia đình thuộc hộ cận nghèo, ông T là người khuyết tật nặng, nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu trả lại giá trị đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà L1 có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị tài sản tranh chấp là số tiền 2.995.119.000đ (hai tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, một trăm mười chín nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc H (là các đồng thừa kế của cụ T3 và cụ C1) và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là hợp tình, hợp lý.

[6]. Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt: Từ năm 1992, qua nhiều lần bà Nguyễn Thị Ngọc A yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T4, nhưng đến ngày 07/10/2013 UBND quận B mới ban hành Quyết định số: 9404/QĐ-UBND giải quyết tranh chấp trong đó có nội dung công nhận cho gia đình cụ Nguyễn Kim T3 có bà Nguyễn Thị Ngọc A đại diện được quyền sử dụng diện tích đất 562,3m² (Diện tích đất đang tranh chấp có căn nhà của ông T4 không nằm trong diện tích được công nhận này), còn việc bà A nếu có tranh chấp đất đối với các hộ dân nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T4 bán thì bà A có quyền khởi kiện tại Tòa án. Như vậy, đối với diện tích đất có tranh chấp giữa gia đình bà Ngọc A với ông T trong nội dung của Quyết định này không giải quyết mà chỉ hướng dẫn nếu có tranh chấp thì các đương sự khởi kiện tại Tòa án để giải quyết, là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung. Do đó ông Trà Văn T yêu cầu Tòa án hủy quyết định này là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, việc UBND quận B ban hành quyết định quá

thời hạn giải quyết làm cho vụ việc tranh chấp, khiếu kiện kéo dài, cần rút kinh nghiệm.

[7]. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nào chứng minh cho việc kháng cáo nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát và quan điểm của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[9]. Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và án lệ số 55/2022 về bảo vệ người thứ 3 ngay tình, chấp nhận kháng cáo và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[10]. Án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông Trà Văn T xuất trình được các tài liệu chứng minh ông là người có khuyết tật nặng được hưởng trợ cấp bảo trợ xã hội, gia đình thuộc hộ cận nghèo. Do đó, cần xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho vợ chồng ông T.

[11]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận phần kháng cáo của ông Trà Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 1165/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Các Điều 158, 160, 163, 164, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Khoản 1 Điều 50; Khoản 3 Điều 100 của Luật Đất đai 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Buộc ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N) số tiền 2.995.119.000 đ (hai tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, một trăm mười chín nghìn đồng).

Sau khi ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 thanh toán xong số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Nguyễn Ngọc H (Nguyễn Hai N) thì ông Trà Văn T và bà Phạm Thị Thùy L1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn ông Trà Văn T về yêu cầu:

Yêu cầu công nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số A L, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Trà Văn T.

Yêu cầu hủy Quyết định số: 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai.

3. Án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho ông Trà Văn T.

Ông Trà Văn T được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm (yêu cầu phản tố) đã nộp theo Biên lai thu tiền số: 0004234 ngày 23/02/2023 của Cục *Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh* và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số: 0001848 ngày 01/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Khương