

Bản án số: 107/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 02 năm 2025
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Lê Thành Long

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1185/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: A N, khu phố Ô, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Ánh T – Công ty L7 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Châu Hồng H, sinh năm 1961 (đã chết).

Địa chỉ: G, khu phố D, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Hồng H:

1.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

1.2. Ông Châu Hoàng D, sinh năm 1987 (vắng mặt);

1.3. Bà Châu Thị Hồng G, sinh năm 1989 (vắng mặt);

1.4. Bà Châu Hồng P1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 7 Đường C, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Ông Châu Hoàng Đ, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: G Đường B, Khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Châu Thị H1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: B, khu phố A, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Châu Thị N, sinh năm 1971. Địa chỉ: E (số C) Ông N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

4. Ông Châu Hồng M, sinh năm 1969 (đã chết);

Địa chỉ: E (số C) Ông N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Hồng M:

4.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: E đường số D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Châu Hồng Quảng N1, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Địa chỉ: E đường số D, khu phố Ô, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông/bà N, H1, T1, Đ, P1, D, G, T2, N1: ông Trần Xuân H2, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B – Công ty L8 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: P.104, Số A Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1950 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Ngọc S1, chết (có các thừa kế bà Nguyễn Thị Kim P2, đồng thời đại diện cho con chưa thành niên - Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 2006, Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 2009) (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N2, sinh năm 1978 (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Ngọc N3, sinh năm 1980 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Minh N4, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: A N, khu phố Ô, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các thừa kế của cụ Châu Hồng R:

6. Ông Châu Hồng H, sinh năm 1961 (đã chết);

Địa chỉ: G, khu phố D, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Hồng H:

6.1. Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

6.2. Ông Châu Hoàng D, sinh năm 1987 (vắng mặt);

6.3. Bà Châu Thị Hồng G, sinh năm 1989 (vắng mặt);

6.4. Bà Châu Hồng P1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 7 Đường C, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.5. Ông Châu Hoàng Đ, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: G Đường B, Khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Châu Thị H1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: B, khu phố A, phường P, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Châu Thị N, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: E (số C) Ông N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Châu Hồng M, sinh năm 1969 (đã chết).

Địa chỉ: E (số C) Ông N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Châu Hồng M:

9.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: E đường số D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9.2. Ông Châu Hồng Quảng N1, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Địa chỉ: E đường số D, khu phố Ô, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông/bà N, H1, T1, Đ, P1, D, G, T2, N1: ông Trần Xuân H2, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Dương Lê P3, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: A 1 N, khu phố L, Phường L, Thành Phố T.

11. Ủy ban nhân dân Thành phố T (vắng mặt);

Địa chỉ: A T, phường T, Thành phố T - 9 Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Lê Đ1 (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2021) (vắng mặt);

12. Phòng Công chứng số 3 - Thành phố H (vắng mặt);

Địa chỉ: A Đường T, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

13. Bà Võ Thị M1, sinh năm 1941 (vắng mặt);

14. Ông Nguyễn Thanh S2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

15. Ông Nguyễn Thanh S3, sinh năm 1969 (vắng mặt);

16. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1972 (vắng mặt);

17. Ông Nguyễn Thanh Đ2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 8 đường F, khu phố P, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông Phan Văn P4, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: F P, khu phố P, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 Tổ B, Khu phố P, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Ông Nguyễn Văn N5, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Ông N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Võ Văn L1, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: A đường D, Khu phố Ô, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Cẩm H3 (vắng mặt);

Địa chỉ: B đường số A, khu phố Ô, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Tăng Văn L2 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 P (nay là khu phố số A), phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn N6 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 N, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/3/2007, tự khai ngày 11/3/2019, ngày 12/3/2019 và buổi hòa giải ngày 11/11/2021, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn C (có đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Văn C trước đây sử dụng canh tác phần đất nông nghiệp diện tích 1.195m² gồm thửa 405 và một phần thửa 403, 404, 444 và 445, Tờ bản đồ số 12, ấp Ô, phường L, Quận I (nay là Thành phố T). Nguồn gốc đất trên do cha ruột ông C là ông Nguyễn Văn L3 đứng tên địa bộ, do ông C canh tác từ năm 1975 đến nay theo giấy cho đất năm 1999. Năm 1993, ông C đăng ký tập trung đất nông nghiệp tại đình L, ấp Ông N7, xã L (nay là phường L), diện tích 2.000m² (sau này đo là 1.195m²), do ông C đứng tên sơ bộ khai. Năm 1999, ông C đăng ký diện tích đất trên và ký giáp ranh tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường L. Sau khi đăng ký xong, ông C thấy mình không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì liên hệ UBND phường L, được cán bộ địa chính trả lời là đất ông C sẽ cấp giấy đợt sau. Năm 1999, ông C phát hiện phần đất mình đang canh tác đã được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00848 QSDĐ/LT ngày 26/12/1998 cho hộ bà Thạch Thị L4 gồm một phần thửa 403, 404, 445 và trọn thửa 405 Tờ bản đồ số 12, phường L, Quận I, còn một phần thửa 444 nằm ngoài giấy chứng nhận của bà L4. Ông C làm đơn khiếu nại lên UBND phường L xin xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L4. UBND phường L hòa giải ngày 26/02/2002, ngày 02/01/2003 bà L4 đồng ý chuyển trả cho ông C các thửa đất nêu trên; ngày 23/10/2003, phường tiếp tục hòa giải nhưng không đưa biên bản, ngày 14/02/2004: kết quả không giải quyết được. Do đó, ông C đã nộp đơn khởi kiện bà L4 tại Tòa án.

Nay ông C yêu cầu khởi kiện:

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với phần đất có diện tích 1.107,9m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 89 (1.138,6m²) và 91 (3,6m²) Tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015);

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 184147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00848/QSDĐ/LT do U cấp ngày 26/12/1998 cho hộ bà Thạch Thị L4 đối phần đất có diện tích 1.107,9m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 89 (1.138,6m²) và 91 (3,6m²) tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015);

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M với ông Dương Lê P3 đối với phần đất 324m² thuộc một phần thửa 405 Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 659 Tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I (theo Tài liệu năm 2003) vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 569844 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03139 do U cấp ngày 24/01/2014 cho ông Dương Lê P3 đối với 02 thửa đất 668 và 669 Tờ bản đồ 32, Phường L, Quận I (Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 667729, số vào sổ CH 02904 do U cấp ngày 02/12/2013 do chuyển mục đích sang đất ở, thửa 668 và 669 được thành lập từ thửa 659);

- Buộc ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M và ông Dương Lê P3 có trách nhiệm giao trả cho ông C phần đất có diện tích 1.107,9m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 89 (1.138,6m²) và 91 (3,6m²) Tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015);

- Buộc ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M tháo dỡ mái lá có diện tích 22,6m² cất trên phần đất này (được ký hiệu vị trí số 1 trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015).

Nguyên đơn không yêu cầu định giá lại giá trị nhà, đất, cây trồng; Thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2015 và ngày 29/5/2015. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 thì chỉ còn một vài cây dứa và vườn tạp không sinh lợi, không có giá trị nên không tranh chấp; hai căn chòi lá do bà Nguyễn Thị N8, Võ Thu H4 dựng tạm để bán hàng, thì đến nay họ đã tự tháo dỡ trả lại nguyên hiện trạng đất trống.

Bị đơn là ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N và ông Châu Hồng M (có đại diện theo ủy quyền) trình bày tại bản tự khai ngày 12/3/2021, ngày 11/11/2021, buổi hòa giải ngày 11/11/2021:

Các thửa đất mà ông Nguyễn Văn C tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L3 nhưng vào năm 1978 – 1979, toàn bộ phần đất của ông L3 được đưa vào tập đoàn S4, sau đổi tên thành tập đoàn S4 và cấp lại cho bà Thạch Thị L4 (sinh sống tại ấp Ô) canh tác; gia đình bà L4 sử dụng ổn định đến năm 1994 thì kê khai đăng ký theo Chỉ thị 02/CT-UB và đến năm 1998 thì được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 18- 4147 ngày 26/12/1998 với tổng diện tích là 2.188m² (kể cả nhà ở), gia đình bà L4 sử dụng liên tục và đóng thuế đầy đủ. Cùng thời điểm đó tập đoàn S4 cũng cấp cho ông L3 7.077m² và cấp cho ông C 15.901m², không trùng với phần đất cấp cho cụ L4. Quá trình sử dụng đất diễn ra trên thực tế, cụ L3 và ông C biết nhưng không phản đối. Sau khi bà L4 được cấp

giấy chứng nhận, ông C có khiếu nại đến UBND phường L. Tại các buổi hòa giải, bà L4 đồng ý trả lại một phần các thửa 403, 404, 405, 445 Tờ bản đồ 12 cho ông C vì bị gia đình ông C uy hiếp. Nay ông H, bà H1, bà N và ông M không đồng ý trả lại đất cho ông C vì đây là đất nông nghiệp, cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho bà L4.

Bị đơn không yêu cầu định giá lại giá trị nhà, đất, cây trồng; Thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2015 và ngày 29/5/2015. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 thì chỉ còn một vài cây dừa và vườn tạp không sinh lợi, không có giá trị nên không tranh chấp; hai căn chòi lá do bà Nguyễn Thị N8, Võ Thu H4 dựng tạm để bán hàng, thì đến nay họ đã tự tháo dỡ trả lại nguyên hiện trạng đất trống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Kim P2 (Vợ và đồng thời đại diện cho các con chưa thành niên của ông Nguyễn Ngọc S1 - đã chết), bà Nguyễn Thị Ngọc N2, ông Nguyễn Ngọc N3, ông Nguyễn Minh N4 trình bày:

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn C.

- Các thừa kế của Cụ Châu Hồng R (ông R khi còn sống có lời khai ngày 14/4/2011) trình bày:

Cụ R và cụ Thạch Thị L4 là vợ chồng, hai người tự nguyện chung sống với nhau từ năm 1954, không có đăng ký kết hôn. Cụ R và cụ L4 có với nhau 05 người con chung, người con đầu bị bắt đi lính rồi chết khi còn nhỏ, chưa có gia đình riêng, không nhớ năm chết, không làm giấy chứng tử, 04 người còn lại là bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng H và ông Châu Hồng M. Cụ R và cụ L4 sống chung với nhau đến năm 1968 thì không sống chung nữa, cụ R có gia đình riêng và không còn liên lạc với cụ L4 nên ông R không biết gì về nguồn gốc phần đất mà cụ L4 đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998. Cụ R xác định ông không có liên quan gì với phần đất này, không có tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông R.

- Ông Dương Lê P3 trình bày tại bản tự khai ngày 02/10/2020, buổi hòa giải ngày 11/11/2021:

Năm 2013 ông Dương Lê P3 có nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng H và ông Châu Hồng M phần đất nông nghiệp có diện tích 324m² thuộc thửa 668, 669 Tờ bản đồ 32, phường L, Quận I, với giá 200.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P3 đã hoàn tất mọi thủ tục và được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 569844 ngày 02/12/2013. Đến ngày 24/01/2014, ông P3 chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị 304m², còn lại 20m² là đất nông nghiệp, ông P3 sử dụng ổn định đến nay. Ông P3 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, vì phần đất theo giấy chứng nhận 569844 có diện tích 324m² là tài sản hợp pháp của ông P3.

Ông P3 không yêu cầu định giá lại giá trị nhà, đất, cây trồng; Thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2015 và ngày 29/5/2015. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 thì chỉ còn một vài cây dừa và vườn tạp không sinh lợi, không có giá trị nên không tranh chấp; hai căn chòi lá do bà Nguyễn Thị N8, Võ Thu H4 dựng tạm để bán hàng, thì đến nay họ đã tự tháo dỡ trả lại nguyên hiện trạng đất trống.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy, ông P3 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường theo trượt giá căn cứ vào biên bản định giá ngày tài sản ngày 13/5/2015 và ngày 29/5/2015 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập. Ông P3 không yêu cầu định giá mới do giá trị nhà, đất không thay đổi. Về chi phí hợp thức hóa chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở, do chưa tìm được chứng từ thanh toán nên chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Phòng C trình bày tại Văn bản số 570/CC3 ngày 25/11/2021:

Phòng Công chứng nhận Thông báo thụ lý vụ án của Tòa vào ngày 16/3/2019. Hợp đồng chuyển nhượng số 33645 do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H chứng nhận ngày 14 và 15/10/2013 hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật và tại thời điểm công chứng không có thông tin ngăn chặn giao dịch.

- Bà Võ Thị M1 cùng các con là ông Nguyễn Thanh S2, ông Nguyễn Thanh S3, bà Nguyễn Thị Thu T3, ông Nguyễn Thanh Đ2 trình bày:

Bà M1 là vợ ông Nguyễn Văn H5, ông H5 đã chết năm 2010. Bà M1 và ông H5 có 06 người con chung là Nguyễn Thị Thu H6 (sinh 1964, đã chết năm 2014), Nguyễn Thanh S2, Nguyễn Thanh S3, Nguyễn Thị Thu T3, Nguyễn Thanh Đ2 và Nguyễn Thanh H7 (sinh 1979, đã chết năm 2009). Cha chồng bà M1 là Nguyễn Văn L3, mẹ chồng bà M1 là Phan Thị C1 có 05 người con gồm chồng bà M1 là Nguyễn Văn H5, các em chồng bà M1 là Phan Văn P4, Nguyễn Thị G1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N5. Phần đất 1.107,9m² đất gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 89 (1.138,6m²) tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I mà ông C đang tranh chấp với các con của bà Thạch Thị L4 là ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N và ông Châu Hồng M có nguồn gốc là của cha chồng bà M1 là L3 cho ông C sử dụng từ sau giải phóng cho đến nay.

Các ông bà không có yêu cầu tranh chấp.

- Ông Phan Văn P4, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn N5 trình bày:

Các ông bà là con ông Nguyễn Văn L3 và bà Phan Thị C1. Cha mẹ ông P4 có 05 người con gồm Nguyễn Văn H5 (đã chết năm 2010), Phan Văn P4, Nguyễn Thị G1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N5. Phần đất 1.107,9m² đất gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 89 (1.138,6m²) Tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I mà ông C đang tranh chấp với các con của bà Thạch Thị L4 là ông Châu Hồng

H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N và ông Châu Hồng M có nguồn gốc là của cha của các ông bà cho ông C sử dụng từ sau giải phóng cho đến nay.

Các ông bà không có yêu cầu tranh chấp.

Người làm chứng:

Ông Võ Văn L1 trình bày: Ông là bà con bạn dì với ông C. Năm 1979, 1980 bà Võ Thị L5 về ở ấp P thì ông Lê M2 biết. Trước đây, ông Lê L6 tập đoàn S4, xã L, huyện T nên ông Lê B1 phần đất mà ông C đang tranh chấp với các con của cụ L5, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L3 là cha ông C. Khi có phong trào đưa đất vào tập đoàn thì phần đất này là đất gò, không sản xuất được nên không đưa vào tập đoàn. Ông C sử dụng đất này liên tục từ trước cho đến khi bà L5 được cấp giấy đỏ. Ông L3 cặp với bà L5, sống chung thời gian vào khoảng năm 1979 cho đến lúc ông L3 chết.

1. Tại Bản án sơ thẩm số 299/2011/DS-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận xét: phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ L3. Có việc hiến đất vào tập đoàn để chia bình quân nhân khẩu cho các hộ sử dụng. Tập đoàn S4 sau đổi tên thành tập đoàn S4. Bà L5 sinh sống ở ấp P là tập đoàn viên tập đoàn F, chứ không phải tập đoàn 14, nên không được tập đoàn sản xuất 14 cấp đất canh tác. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà L5 cũng đồng ý trả lại đất cho cụ L3, ông C.

2. Tại Bản án phúc thẩm số 1451/2012/DS-ST ngày 06/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận xét: Bà L5 có đăng ký đất theo Chỉ thị 02/CT-UB các thửa đất tranh chấp và được Hội đồng phường thông qua thuận cấp. GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình bà L5 đúng qui định. Từ năm 2002 ông C biết việc hộ bà L5 được cấp GCN đến năm 2006 mới khiếu nại UBND thu hồi lại GCN, là quá thời hiệu khiếu nại. Sau đó bà L5, ông M ký chuyển trả lại đất cho ông C và đôi ý không trả là cá nhân không được quyết định quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

3. Tại Bản án Giám đốc thẩm số 81/2013/DS-GĐT ngày 04/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao nhận xét: lời khai người làm chứng mâu thuẫn nhau về việc có đưa đất vào tập đoàn S4 và cấp lại cho bà L5 hay không.

4. Tại Bản án sơ thẩm số 260/2015/DS-ST ngày 31/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận xét: diện tích đất 1.098,5m² có nguồn gốc của cụ L3 và sử dụng giao lại cho ông C tiếp tục sử dụng. Cụ L3 không đưa đất vào tập đoàn sản xuất. Việc các con của cụ L5 chuyển nhượng một phần đất 324m² cho ông Dương Lê P3 (sau khi cụ L5 chết) là ngay tình hợp pháp, cần bảo vệ.

5. Tại Bản án phúc thẩm số 1665/2015/DSST ngày 31/12/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận xét:

Công văn số 81/UB ngày 18/8/2011 của UBND phường L trả lời phần đất tranh chấp “Không thuộc diện đất đưa vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp”. Ngoài ra, một số nhân chứng sống lâu năm tại địa phương, cận kề với phần đất tranh

chấp, đều xác nhận ông C là người trực tiếp canh tác trên phần đất này, do đó phần đất này chưa bao giờ được đưa vào tập đoàn sản xuất.

Cụ Thạch Thị L4 có chồng là cụ Châu Hồng R. Năm 1968 cụ R bỏ theo người phụ nữ khác, đến đầu năm 1977 cụ L4 cùng các con từ nơi khác chuyển đến cư ngụ tại ấp Ô xã L, nên cụ L4 không phải là người trực tiếp canh tác trên phần đất tranh chấp.

Ngày 04/3/2002 cụ L4 và con là Châu Hồng M đã ký tên, điền chỉ vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông C – bà X, vì thừa nhận đăng ký sử dụng đất nhằm thừa.

6. Tại Bản án Giám đốc thẩm số 253/2016/DS-GĐT ngày 29/9/2016 Tòa án nhân dân cấp cao nhận xét:

Lời khai của người làm chứng có mâu thuẫn nhau về việc xác định tình trạng sử dụng đất tranh chấp. Cụ L3 không đưa đất vào tập đoàn sản xuất và để lại cho ông C sử dụng từ trước năm 1975 hay có đưa đất vào tập đoàn sản xuất rồi sau đó tập đoàn giao lại cho người không có đất canh tác là cụ Thạch Thị L4 cho đến khi cụ L4 được cấp giấy chứng nhận.

Không có cơ sở xác định cụ L3 cho ông C quyền sử dụng đất để canh tác.

Quan hệ sống chung giữa cụ L3 (vợ chết) và cụ L4 (chồng đi lấy vợ khác) như vợ chồng từ năm 1978, 1979 cho đến năm 2005, là quan hệ hôn nhân thực tế.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các con của cụ L4 (sau khi cụ L4 chết) với ông Dương Lê P3 vào ngày 14/10/2013 được lập sau khi có kháng nghị 468/2013/KN-DS của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, là trái pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1185/2021/DS-ST ngày 29/11/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 244, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a Điều 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc Hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 1, 3, 6 Luật đất đai năm 1993; Điều 636, khoản 2 Điều 637, khoản 1 Điều 638, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 5 Điều 113 Luật đất đai năm 2003; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M tháo dỡ nhà mái lá có diện tích 22,6m² (được ký hiệu vị trí số 1 trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015).

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích 1.098,5m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²), tờ bản đồ thứ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991), theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015;

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 184147, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00848/QSDĐ/LT do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 26/12/1998 cho hộ bà Thạch Thị L4 đối với phần đất có diện tích 1.098,5m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) tờ bản đồ thứ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991), theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M với ông Dương Lê P3 đối với phần đất diện tích 324m² thuộc một phần thửa 405 Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) hay nhằm một phần thửa 659 Tờ bản đồ 32 Bộ địa chính phường L, Quận I (theo Tài liệu năm 2003) vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 569844 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03139 do Ủy ban nhân dân Quận I (nay là Thành phố T) cấp ngày 24/01/2014 cho ông Dương Lê P3 đối với 02 thửa đất 668 và 669 Tờ bản đồ 32, Phường L, Quận I (Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 667729, số vào sổ CH 02904 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 02/12/2013 do chuyển mục đích sang đất ở, thửa 668 và 669 được thành lập từ thửa 659);

- Buộc ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M và ông Dương Lê P3 có trách nhiệm giao trả cho ông C phần đất có diện tích 1.098,5m² gồm trọn thửa 404 (diện tích 66,3m²) và một phần các thửa 403 (639,3m²), 405 (313,4m²) và 444 (79,5m²) tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991), theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 13/4/2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm

Ông Nguyễn Văn S trình bày:

Thứ nhất, xét về nguồn gốc đất thì các bên cũng đã thừa nhận đất của ông L3 để lại cho ông C.

Thứ hai, ông C xác định đất không thuộc tập đoàn bởi lẽ tại Công văn số 81/UB ngày 18/8/2011 UBND phường L trả lời phần đất tranh chấp “Không thuộc

diện đất đưa vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp” theo BL số 231. Căn cứ theo các Bút lục ghi lời khai của những người làm chứng là bà Lê Thị Cẩm H3, ông Nguyễn Văn N6, ông Võ Văn L1, ông Phạm Văn T4 đều khẳng định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông L3 để lại cho con trai là ông Nguyễn Văn C sử dụng từ năm 1975 đến khi có tranh chấp xảy ra, UBND phường L yêu cầu tạm ngưng sử dụng. Đây là phần đất gò không đưa vào tập đoàn 17, sau thành tập đoàn S4 sản xuất và để lại cho ông L3 sử dụng để làm kinh tế và ông L3 cho ông C sử dụng. Ông Tăng Văn L2 khẳng định bà Thạch Thị L4 là tập đoàn ở ấp P nên không thể nào là tập đoàn viên của tập đoàn S4. Ông L2 cũng cung cấp quyết định của UBND xã L ngày 21/3/1998 về việc xử lý các đơn vị, các cá nhân thiếu thuế nông nghiệp, trong 28 hộ thuộc tập đoàn có hộ của bà Thạch Thị L4 và cung cấp thêm danh sách tập đoàn viên của tập đoàn. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lời khai của bà Lê Thị Cẩm H3 không có tính xác thực vì cho rằng thời điểm này bà H3 chỉ mới 15 tuổi là chưa thuyết phục, chưa hợp tình, hợp lý tại thời điểm nêu trên với một người đủ 15 tuổi nhưng biết được sự thật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định lời khai người làm chứng là ông Võ Văn L1 cũng như lời trình bày của bị đơn không có đủ tin cậy khi cho rằng là bà con bạn dì của ông C là thiếu khách quan, chưa chính xác, trong khi xét hỏi tại Tòa án cấp sơ thẩm thì đã hỏi làm sáng tỏ nội dung vụ án, nhân mạnh ông Lê V cương vị là tập đoàn S4 khu phố Ông N7 từ năm 1980 thì đây là chứng cứ quan trọng, là nhân chứng sống để cân nhắc xem xét để làm sáng tỏ nội dung vụ án. Trong khi đó ngoài ông L1, bà H3 thì còn rất nhiều nhân chứng khác cũng đã xác định phần đất tranh chấp là không đưa vào tập đoàn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đánh giá khách quan. Bên cạnh đó Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Đặng Văn T5 người phụ trách chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường L, Phó Chủ tịch Hội đồng đăng ký đất phường L khai đất tranh chấp có đưa vào tập đoàn S4 và tập đoàn cấp lại cho hộ của bà L4 trong khi đó ông T5 không phải là người trực tiếp quản lý của tập đoàn.

Thứ ba, ông C là người trực tiếp canh tác quản lý từ xưa cho đến khi UBND phường L yêu cầu tạm ngưng do có tranh chấp. Tại Công văn số 2915 ngày 12/10/2006 của Trung tâm T6 và đăng ký nhà đất thì các thửa 403, 404, 405, 445 Tờ bản đồ số 12, phường L, Quận I, tờ bản đồ số 12 do ông C là người đứng tên. Ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp nêu trên từ năm 1975. Ông sống chung với cha mình là ông L3 trực tiếp canh tác trên phần đất này. Ngày 18/7/1999 ông C đi đăng ký vào tờ khai đăng ký nhà đất nên được UBND xã L xác nhận ngày 25/12/1999. Đối với cụ Thạch Thị L4 có chồng là cụ Châu Hồng R, cụ R bỏ theo người phụ nữ khác đến năm 1977 thì bà L4 cùng các con từ nơi khác chuyển đến cư ngụ tại xã L nên bà L4 không phải là người trực tiếp canh tác trên phần đất tranh chấp, bà L4 được ông L3 cư mang nên nảy sinh tình cảm, không có căn cứ xác định ông L3 và bà L4 sống chung do vậy khi ông L3 chết không có cơ sở đặt vấn đề chia thừa kế đối với bà L4.

Thứ tư, khi bà L4 và ông H3 cũng thừa nhận việc đăng ký phần đất trên là có sự nhầm lẫn, ý kiến chủ quan của người trong cuộc là không thể phủ nhận. Căn cứ vào BL số 73, 75 của UBND phường L, quận I tổ chức hòa giải, làm việc vào

năm 2022 sau khi ông C có đơn khiếu nại về việc bà L4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên thì bà L4 cũng đã xác nhận việc nhầm lẫn khi đăng ký toàn bộ các thửa đất này. Tại thời điểm này bà L4 và ông M cũng đồng ý trả lại. Do đó cần nhìn nhận khách quan, thừa nhận đúng ý chí của bà L4, phía bị đơn cho rằng việc ký này do ép buộc từ phía gia đình của ông C nhưng xin nhấn mạnh qua nhiều lần xét xử, Tòa án các cấp yêu cầu chứng minh việc cho rằng bà L4 và ông M bị ép buộc ký thừa nhận thì người còn sống không có bất kỳ bằng chứng nào để chứng minh, trong khi đó trước đây gia đình ông L3, ông C là người đã cư mang gia đình của bị đơn, Bên cạnh đó tại Công văn số 70 của Tòa án nhân dân quận 9 ngày 27/01/2015 yêu cầu UBND phường L, quận I cung cấp về nguồn gốc, quá trình sử dụng kế khai, đăng ký của phần đất tranh chấp, phần đất này có đưa vào tập đoàn sản xuất hay không, nếu có đưa vào tập đoàn và cung cấp hồ sơ liên quan đến việc đưa đất vào tập đoàn sản xuất, cấp đất cho tập đoàn viên, tuy nhiên UBND phường L đã không cung cấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân quận 9.

Thứ năm, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bị đơn với ông Dương Lê P3 là phù hợp với quy định của pháp luật là không đúng bởi lẽ tại Bản án phúc thẩm số 1665/2015/DSST ngày 31/12/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định ông Dương Lê P3 là người đại diện của bị đơn từ năm 2011, ông P3 biết rõ mọi diễn biến của vụ án liên quan đến phần đất đang tranh chấp nhưng năm 2013 mặc dù đã có Quyết định kháng nghị 468/2013/KN-DS của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đề nghị hủy cả 02 bản án là Bản án sơ thẩm số 299/2011/DS-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 1451/2012/DS-ST ngày 06/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông P3 vẫn cố tình ký nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất đang tranh chấp từ phía bị đơn do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc chuyển nhượng này là vô hiệu dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C với các yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.098,5m² tại xã L, quận I; Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 184147; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M với ông Dương Lê P3 đối với phần đất diện tích 324m² thuộc một phần thửa 405 Tờ bản đồ 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (Theo Tài liệu năm 1991) là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 569844 cấp cho ông Dương Lê P3; Buộc ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M và ông Dương Lê P3 có trách nhiệm giao trả cho ông C phần đất có diện tích 1.098,5m² và ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận.

Luật sư Lê Thị Ánh T trình bày: Thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Thị Ngọc B trình bày: Các thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn L3 đến khoảng năm 1979 thì toàn bộ thửa đất bị đưa vào tập đoàn S4 sản xuất sau đó được đổi thành tập đoàn S4. Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú thời điểm năm 1997 thì hộ bà Thạch Thị L4 thường trú tại ấp Ông N7. Theo chính sách chung được cấp đất canh tác, gia đình bà L4 đã sử dụng ổn định đến năm 1994 thì có đăng ký kê khai theo Chỉ thị số 02. Tại thời điểm bà L4 đăng ký các thửa đất số 403, 404, 405, 444, 445, 447, 448, 449 theo Chỉ thị số 02 thì phía ông L3 đã đăng ký các thửa 236, 237, 238, 461, 462, 463, 464, 465, 466 và 467. Ông C đăng ký sử dụng các thửa 929, 990 và 1147 tại ấp Ông N7, xã L. Việc đăng ký của 03 hộ này không trùng số thửa với nhau. Thời điểm đó ông C và ông L3 không đăng ký, không có ý kiến gì về việc đăng ký quyền sử dụng đất của bà L4. Đến ngày 26/12/1998 hộ bà L4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND quận 9 cũng đã tuân thủ trình tự luật định, quá trình cấp Giấy chứng nhận thì danh sách các hộ dân được cấp Giấy chứng nhận đã được niêm yết công khai tại địa phương, thời điểm đó phía ông L3 hay ông C không có bất kỳ ý kiến phản đối nào. Đồng thời tại Công văn số 482 ngày 05/6/2007 của UBND quận I cũng đã xác nhận nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng của bà Thạch Thị L4. Tại Công văn số 2799 ngày 01/12/2006 có ghi rõ là xét thấy phần đất năm 1999 tập đoàn cấp lại cho bà Thạch Thị L4 và bà L4 có đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 02 và đã được chấp thuận thông qua cho nên có thể khẳng định gia đình bà L4 có quá trình quản lý sử dụng đất ổn định và quá trình cấp giấy chứng nhận không có đơn ngăn chặn của bên phía nguyên đơn. Ngoài ra, ông C cho rằng quản lý sử dụng từ năm 1975 và đến năm 1999 thì được tặng cho. Tuy nhiên, ông C không có đủ tài liệu, chứng cứ để chứng minh là ông L3 đã cho các thửa đất tranh chấp cũng như là có quá trình quản lý sử dụng đất. Ông C chỉ căn cứ vào tờ giấy tay không ghi cụ thể thửa đất nào mà chỉ có vào nội dung ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C một miếng đất thổ cư để cho rằng phần đất ông L3 tặng cho là các thửa đất đang tranh chấp là không có cơ sở. Cũng như lời khai của những người làm chứng thì ông L3 khai rằng có cho ông C phần đất thổ cư, trong khi đó phần đất tranh chấp là đất nông nghiệp, hơn nữa việc lập giấy vào ngày 16/8/1999 các thửa đất này cũng không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L3. Tại phiên tòa hôm nay trong phần xét hỏi ông C cũng thừa nhận rằng phần đất đang tranh chấp là ông dùng để buộc trâu và có đóng thuế cho tập đoàn. Rõ ràng phần đất này là của ông C thì lý do tại sao ông C phải đi đóng thuế cho tập đoàn. Trong phần hỏi ông C có khai rằng phần đất này không có công trình, có một căn nhà tình nghĩa thời điểm đó do ông M ở. Bà L4 được cấp Giấy chứng nhận năm 1998 nhưng đến năm 2006 phía ông C mới kiến nghị đến UBND quận I về việc cấp Giấy chứng nhận. Từ những phân tích trên có thể khẳng định quá trình quản lý, sử dụng và có thực hiện việc đăng ký đất đai và việc UBND quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L4 là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, nếu cho rằng đất này không đưa vào tập đoàn sản xuất và do quá trình quản lý sử dụng nên bà L4 đăng ký sử dụng thì cũng không có cơ sở để yêu cầu bà L4 trả lại đất vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên Nhà nước thống nhất quản lý, người đăng ký sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng. Căn cứ theo

quy định tại Điều 1 Luật Đất đai năm 1987 và Điều 1, Điều 2 Luật Đất đai năm 1997 người sử dụng đất ổn định lâu dài được UBND xã, phường xác nhận thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét và cấp giấy chứng nhận cho người đang trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng. Lời khai của các nhân chứng có thể thấy rằng trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay ông C cũng khẳng định rằng ông Võ Văn L1 là bà con với ông C cho nên có thấy rằng lời khai của nhân chứng không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, ông C cũng từng có bản khai ông L3 có 03ha đất gò, do ông L3 canh tác từ trước năm 1975 và sau đó ông L3 giao lại đất gò cho tập đoàn S4 quản lý, đến năm 1994 thì tập đoàn giải thể và giao trả đất lại cho người dân. Trong phiên tòa lần trước có mặt ông L1 và ông L1 cũng thừa nhận đất được giao hết vào tập đoàn V1 lại cho ông L3 một phần đất thổ cư trong khi phần đất tranh chấp là đất nông nghiệp không phải đất thổ cư. Về phía lời khai của ông Bùi Văn C2 nguyên là Phó Chủ tịch UBND phường L và ông Đặng Văn T5 là Phó Chủ tịch HĐND phường L cũng là những người trong Hội đồng đăng ký cấp đất của phường L cũng có lời khai xác định quá trình quản lý sử dụng đất của phía bà L4 cũng như xem xét danh sách người được cấp giấy chứng nhận trong đó có tên của bà Thạch Thị L4. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Lê P3 thì hai bên cũng đã thực hiện đúng quy định liên quan đến công chứng, chứng thực quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của giao dịch này.

Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Dương Lê P3 trình bày: Phía nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng là không hợp pháp là không có cơ sở. Khi nhận chuyển nhượng thì ông P3 hoàn toàn không biết việc Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Mặc dù ông P3 là người đại diện trước đây nhưng kháng nghị ban hành không gửi cho ông P3, ông P3 không nhận được, Ủy ban cũng không nhận được. Ông P3 cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng là hợp pháp, ngay tình, bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về hình thức và nội dung kháng cáo đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thấy cần xác định rõ nguồn gốc đất để giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều công văn yêu cầu các cấp, các ngành xác minh làm rõ nhưng cũng không có kết quả trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm. Trên cơ sở lời trình bày của những người làm chứng của hai bên là hoàn toàn mâu thuẫn với nhau. Căn cứ vào quy định của Luật Đất đai thì bà L4 là người đã đăng ký và kê khai phần đất này, ông L3 và ông C có kê khai nhưng không kê khai phần đất có tranh chấp, Ủy ban nhân dân đã xác định việc cấp cho bà L4 là đúng trình tự và thủ tục theo quy định và bà L4 cũng là người đã sử dụng đất liên tục cho đến khi tranh chấp xảy ra. Từ những cơ sở đó trên cơ sở các tài

liệu chứng cứ mà các đương sự cung cấp có được trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa này các đương sự có trình bày nhưng không thể làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ gia đình:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Cụ Nguyễn Văn L3 và cụ Phan Thị C1 có 5 người con là ông Nguyễn Văn H5 (chết năm 2010), ông Phan Văn P4, bà Nguyễn Thị G1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn N5.

Cụ Thạch Thị L4 và cụ Châu Hồng R sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 1954. Hai cụ có 04 người con chung là ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M. Năm 1968, cụ L4 và cụ R không sống chung với nhau nữa, cụ R đã có gia đình riêng.

Sau khi cụ Phan Thị C1 chết, cụ L4 về sống chung với cụ Nguyễn Văn L3 từ năm 1978 đến năm 2005. Theo quy định tại điểm a Điều 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quan hệ giữa cụ L4 và cụ L3 được xác định là hôn nhân thực tế. Cụ L3 chết ngày ngày 23/5/2005. Cụ L4 chết ngày 23/9/2005.

[2.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.098,5m² gồm thửa 404 (diện tích 66,3m²), một phần các thửa 403 (diện tích 639,3m²), thửa 405 (diện tích 313,4m²) và 444 (diện tích 79,5m²), thuộc tờ bản đồ số 12 Bộ địa chính xã L, huyện T (theo tài liệu năm 1991), nay là một phần thửa các thửa 89 (diện tích 1.138,6m²), 91 (diện tích 03,6m²), tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất tranh chấp nêu trên do hộ gia đình cụ Thạch Thị L4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/1998. Thời điểm cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình cụ L4 gồm có cụ L4 và các con là ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M. Năm 2013, ông H, bà H1, bà N, ông M đã thỏa thuận chuyển nhượng 324m² đất thuộc một phần thửa đất 405 cho ông Dương Lê P3. Ông P3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2014.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều trình bày thống nhất về việc phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn L3 khai phá và sử dụng từ trước năm 1975. Nhưng các bên trình bày không thống nhất về quá trình sử dụng đất và phần đất tranh chấp có đưa vào Tập đoàn sản xuất hay không, cụ thể:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C (con cụ L3, cụ C1) cho rằng khi còn sống, cụ L3 đã cho ông C diện tích đất nêu trên, do phần đất tranh chấp là đất gò cao nên không đưa vào Tập đoàn sản xuất, ông đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1975 đến năm 2006 thì không sử dụng do phát sinh tranh chấp với hộ cụ L4. Những người con khác của cụ L3 thống nhất với trình bày của ông C, xác nhận phần đất tranh chấp cụ L3 đã cho ông C, ông C đã sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Bị đơn ông Châu Hồng H, bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng M cho rằng vào năm 1978 - 1979, diện tích đất nêu trên đã đưa vào Tập đoàn S4 (sau đổi tên thành Tập đoàn S4), sau đó cấp lại cho cụ L4 canh tác. Gia đình cụ L4 đã sử dụng đất ổn định, đến năm 1994 thì kê khai theo Chi thị 02/CT-UB, đến năm 1998 được cấp giấy chứng nhận với tổng diện tích 2.188m², trong đó có cả phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng đất và phần đất tranh chấp có vào tập đoàn hay không.

Vấn đề nêu trên, Tòa án đã xác minh được như sau:

Ông Bùi Văn C2 - Nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, là người chịu trách nhiệm quản lý tập đoàn sản xuất ở địa phương từ năm 1975 -1988, ông Đặng Văn T5 - Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân, Phó Chủ tịch Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 xác nhận: đất tranh chấp cụ L3 đã đưa vào tập đoàn sản xuất, sau đó tập đoàn sản xuất nông nghiệp cấp đất cho cụ L4 (BL: 178, 235, 523).

Ông Võ Văn L1 - Nguyên Tập đoàn trưởng Tập đoàn S4, ông Nguyễn Văn N6 - Tập đoàn S4, bà Lê Thị Cẩm H3 nguyên thư ký Ban quản lý Tập đoàn xác nhận: Diện tích đất tranh chấp không được đưa vào tập đoàn quản lý, tập đoàn không cấp phần đất nào cho cụ L4, cụ L4 không phải là tập đoàn viên của Tập đoàn S4 mà là thành viên của Tập đoàn F, ấp P (BL: 92, 209, 230).

Tại Công văn số 81/UB ngày 18/8/2011 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận I (nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nội dung: phần đất tranh chấp không thuộc diện đưa vào tập đoàn (BL: 231).

Tại Công văn số 1709/UBND - TNMT ngày 17/10/2012 của Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nội dung: Phần đất tranh chấp không xác định được có đưa vào tập đoàn hay không, Ủy ban nhân dân Quận I không có hồ sơ lưu liên quan đến tập đoàn.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ban hành Công văn số 3778/TATP-THC ngày 19/6/2020, Công văn số 6546/TATP-THC ngày 30/6/2020, Công văn số 236/TATP-THC ngày 14/01/2021, Công văn số 4176/TATP-THC ngày 11/10/2021, đề nghị Ủy ban nhân dân phường L triệu tập cuộc họp tổ dân phố lấy ý kiến các hộ dân sống lâu năm biết quá trình sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân phường L không trả lời.

Như vậy, mặc dù qua hai lần cấp giám đốc thẩm hủy án đề làm rõ vấn đề đất tranh chấp có đưa vào tập đoàn hay không, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập chứng cứ nhưng không làm rõ được vấn đề này, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp đã đưa vào tập đoàn và tập đoàn cấp cho hộ gia đình cụ L4. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong quá trình thu thập chứng cứ.

Mặc dù hộ cụ L4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguồn gốc đất là của cụ L3 khai phá, sử dụng. Hộ cụ L4 không có chứng cứ chứng minh cụ L3 đã chuyển nhượng hay tặng cho phần đất tranh chấp cho mình. Trong khi đó thực tế hộ gia đình cụ L4 cũng không canh tác, sử dụng phần đất này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng phần đất tranh chấp do cụ L4 và những người con cụ L4 sử dụng, kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, là không có căn cứ.

[2.3] Theo quy định tại điểm a Điều 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội thì quan hệ giữa cụ L3 và cụ L4 là hôn nhân thực tế. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ L3 khai phá. Năm 1984, cụ L3 kê khai, đăng ký phần đất tranh chấp theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ; năm 1994, cụ L4 kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Thời điểm, cụ L3, cụ L4 kê khai đất là trong thời kỳ hôn nhân giữa cụ L3 và cụ L4. Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1959 quy định “*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*”. Vì vậy, có cơ sở xác định phần đất nêu trên là tài sản chung của cụ L3 và cụ L4, không phải là tài sản chung của hộ gia đình cụ L4 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

Ngày 06/8/1999, cụ L3 lập giấy ủy quyền cho ông C (thực chất là tặng cho ông C) một phần đất có diện tích “*một công một*” nhưng không ghi rõ số thửa, vị trí, địa chỉ thửa đất (BL: 69). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các anh chị em ruột của ông C đều xác định cụ L3 đã cho ông C phần đất tranh chấp, ông C đã nhận đất sử dụng từ năm 1975 cho đến nay. Tại Biên bản làm việc ngày 02/01/2003, Biên bản làm việc ngày 26/02/2002 của Ủy ban nhân dân phường L hòa giải tranh chấp giữa ông C và cụ L4, cụ L4 có ý kiến đồng ý chuyển trả quyền

sử dụng đất cho ông C (BL: 151, 152). Như vậy, phần đất tranh chấp là tài sản chung của cụ L3 và cụ L4, việc cụ L3 tặng cho ông C toàn bộ phần đất này mà không được sự đồng ý của cụ L4 là không đúng. Nhưng, có cơ sở xác định cụ L3 đã tặng cho ông C phần quyền sử dụng đất của cụ L3 trong khối tài sản chung với cụ L4 (trong tổng diện tích đất tranh chấp). Hiện nay, cụ L3 đã chết, yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc các bị đơn trả đất là có cơ sở để chấp nhận một phần.

Do phần đất tranh chấp hiện nay là đất nông nghiệp (trừ phần đã chuyển nhượng cho ông Dương Lê P3), Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh làm rõ phần đất tranh chấp có đủ điều kiện tách thửa để trả lại cho ông C hay không; trường hợp đủ điều kiện tách thửa thì cần đo vẽ lại diện tích đất để phân chia bằng hiện vật; trường hợp phần đất tranh chấp không đủ điều kiện để tách thửa thì cần phải định giá lại quyền sử dụng đất để phân chia bằng giá trị.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị H1, bà Châu Thị N, ông Châu Hồng H, ông Châu Hồng M với ông Dương Lê P3 vào ngày 14, 15/10/2013 đối với phần đất nông nghiệp có diện tích 324m² (thuộc một phần diện tích đất tranh chấp) đã được thực hiện xong. Ông P3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/12/2013. Ngày 24/01/2014, ông P3 đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị có diện tích 304m², còn lại 20m² là đất nông nghiệp. Xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có Quyết định kháng nghị số 468/2013/KN-DS của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1451/2012/DS-PT ngày 06/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 229/2011/DS-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, là trái pháp luật. Tuy nhiên, như phân tích nêu trên, phần đất tranh chấp được xác định là tài sản chung của cụ L3 và cụ L4. Hiện nay, cụ L4 đã chết. Tòa án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ phần đất các con của cụ L4 chuyển nhượng cho ông P3 có vượt quá phần mà cụ L4 được hưởng trong khối tài sản chung với cụ L3 hay không; khi đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp thì phần đất tranh chấp có nằm trong phần đất cụ L4 được phân chia hay không; nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì có làm ảnh hưởng đến việc phân chia đất giữa ông C và các con của cụ L4 hay không; để từ đó mới có cơ sở chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2013 giữa các bị đơn và ông P3.

Ngoài ra, cũng cần phải làm rõ hàng thừa kế của cụ L4, cụ L3 gồm những ai, để khi phân chia đất là tài sản chung của cụ L4 và cụ L3 thì phải đưa đầy đủ những người thừa kế của họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Các vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Việc bản án sơ thẩm bị hủy Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1185/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C không phải chịu. Trả lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001506 ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (4)
- NCQLNVLQ; (20)
- Người làm chứng; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên