

Bản án số: 503/2020/DS-PT
Ngày: 12/6/2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lưu Trường Sanh**

Các Thẩm phán:

1. Ông **Trịnh Đắc Phú**

2. Bà **Võ Thị Kim Thương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Liễu** là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông **Hà Thanh Bình** – Kiểm sát viên

Ngày 12/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2020/TLPT-DS ngày 24/02/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 03/1/2020 của Tòa án nhân dân quận G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số M952/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5040/QĐ-PT ngày 27/5/2020 giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Bà Trần Thị A, ông Ngô Quang H; địa chỉ: Số 578/36/1 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (Ông Ngô Quang H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị A: Ông Hồ Minh T; địa chỉ: Số 90/46 đường V, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Số 6/12A đường K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Văn H; địa chỉ: Số 21/7/14 đường K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi và Ng vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Trúc G; địa chỉ: Số 578/36/1 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Ngô Quang H; địa chỉ: Số 578/36/1 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà G và ông H: Ông Hồ Minh T; địa chỉ: Số 90/46 đường V, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Số 572/32/7 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: Số 578/36/6 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông N là bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Số 6/12A K, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Số 578/36/9 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

6. Ông Phan Long M; địa chỉ: Số 578/36/9 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông M là bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: số 578/36/9 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Số M05/5 đường L, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

8. Bà Nguyễn Thị C2; địa chỉ: Số 572/32/7 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

9. Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số 578/36/8 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà C2 và ông K là bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Số M05/5 đường L, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Ông Hồ Minh T trình bày:

Vào ngày 05/11/1991 bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H có nhận cHèn nhượng của ông Phan Long M và bà Nguyễn Thị B phần chái bếp của nhà bà B và ông M có diện tích ngang 3m dài M0m với giá 04 chỉ vàng để ở. Sau khi nhận cHèn nhượng phía bà A và ông H đã xây dựng nhà lên phần đất đã nhận chuyển nhượng để sinh sống ổn định đến nay. Trong quá trình sử dụng phía bà A và ông H đã thực hiện việc kê khai năm M999 theo C2h sách quản lý đất đai của nhà nước, thực hiện Ng vụ đóng thuế với C quan thuế đối với phần đất đang sử dụng, trong quá trình sử dụng đến năm 2M5 thì không ai tranh chấp, nay phía bà Nguyễn Thị N tranh chấp phần đất trên N đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 27m² tọa lạc tại địa chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G. Yêu cầu được giao phần nhà và đất cho bà A và ông H tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ với C quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo đơn yêu cầu, các bản tự khai, biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G. Tại các bản tự khai cũng như tại phiên tòa,

người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N đã trình bày ý kiến như sau:

Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A và yêu cầu độc lập của ông Ngô Quang H vì cho rằng, giấy biên nhận ngày 05/11/1991 không phải là giấy mua bán đất, phía bà N thừa nhận rằng bà B và ông M có nhận 04 chỉ vàng của bà A và ông H, tuy nhiên đây là số vàng bà B và ông M giữ làm tin khi cho bà A và ông H xây nhà để ở trên phần đất nói trên. Thực chất bà B và ông M không có cHèn nhượng phần đất trên vì giấy biên nhận không thể hiện hay mô tả phần đất tọa lạc tại đâu và có tứ cận là như thế nào, hơn nữa phần đất trên là của ông Nguyễn Văn T1 để lại, ông T1 chỉ cho bà B và ông M xây nhà trên phần đất hơn 100m² để ở chứ hoàn toàn không cho luôn quyền sử dụng đất N không có việc bà B và ông M ký giấy bán phần đất nói trên. Hơn nữa ông Phan Long M chỉ là con rể nên không thể là chủ thể để ký vào tờ biên nhận ngày 05/11/1991 nói trên. Phía bà N xác định phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Văn T1, ông T1 mất năm 2005 không để lại di chúc, đồng thời các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 gồm bà B, bà C, ông Đ, ông N, bà C2, ông K đồng ý giao phần đất trên cho bà và không tranh chấp. Từ những ý kiến trên, phía bà N yêu cầu Tòa án giao quyền quản lý, sử dụng phần đất tọa lạc tại đại chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G cho bà N, buộc bà A, ông H, ông H, bà G là những người đang sinh sống trên phần đất nói trên có Ng vụ giao lại phần đất trên cho bà N đồng thời tuyên bà được quyền liên hệ với C quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phía bà N đồng ý giao lại cho ông H, bà A 04 chỉ vàng và giá trị còn lại của căn nhà.

Bà Nguyễn Thị B, ông Phan Long M trình bày: Tại các bản tự khai trước đây phía bà B và ông M cho rằng phần đất trên là phần chái bếp của nhà ông bà và đã được ông Nguyễn Văn T1 cho quyền sử dụng đất để ông bà xây cất nhà để ở từ năm 1979. Tuy nhiên sau đó ông M và bà B đã thay đổi lời khai, bà B và ông M cho rằng trước đây ông T1 chỉ cho ông bà xây cất để ở tạm trên phần đất nói trên, việc ký giấy biên nhận vào ngày 05/11/1991 chỉ là giấy cho vợ chồng ông H và bà A xây cất nhà để ở nhờ, ông bà nhận 04 chỉ vàng là để làm tin để đề phòng bà A và ông H bán phần đất trên cho người khác. Bà B và ông M xác định giữa ông bà không hề có việc cHèn nhượng phần đất trên cho ông H với bà A. Nay bà N có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà N phía bà B và ông M không có tranh chấp với bà N đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà N. Việc thương lượng 04 chỉ vàng mà ông bà đã nhận từ ông H, bà A sẽ do bà N và phía bà A, ông H tự giải quyết với nhau.

Các ông bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị C2 trình bày: trước đây các ông bà có biết việc ông T1 cho vợ chồng bà B và ông M xây cất nhà trên phần đất nói trên để ở, trong đó có phần chái bếp là phần đất hiện tại đang tranh chấp. Các ông bà trước đây hoàn toàn không có tranh chấp, nay bà N có yêu cầu công nhận phần đất tọa lạc tại địa chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G cho bà N các ông bà không tranh chấp với bà N đồng thời yêu cầu Tòa án không công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà N vì phần đất trên là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T1 là cha của các ông bà, ông T1 chỉ cho bà B và ông M xây nhà tạm để ở chứ không cho quyền sử dụng đất.

Các ông bà Ngô Quang H và Trần Thị Trúc G có ông Hồ Minh T là người đại diện hợp pháp trình bày: Hiện nay các ông bà đang sinh sống tại địa chỉ nói trên N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, các ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp đối với phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DSST ngày 03/M/2020, Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản M Điều 35, Điểm c Khoản M Điều 39, Điều M47; Điều 228; Điều 271, khoản M Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2M5;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày M0/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ án lệ số 04/2M6/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2M6 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2M6 của ChA án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điều M5 Luật hôn nhân gia đình năm M959;

Căn cứ Điều M2 Nghị quyết số 05/2M2/NQ-2M2 ngày 03/12/2M2 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2M4;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2M5;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2M6/UBTVQH14 ngày 30/12/2M6 của Ủy Bn 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 bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H.

Giao cho bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H tiếp tục quản lý sử dụng nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 578/36/1 (số cũ 572/32/7) đường Q, Phường M, quận G thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 27m² (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH TM – DV – ĐD – Thiết Kế Xây Dựng Phú Mỹ Thịnh thực hiện và được Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai quận G duyệt ngày M5/9/2M6). Bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H được quyền liên hệ với C quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là M4.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027926 ngày M5/11/2M7. Bà N được nhận lại M4.100.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Thị A 300.000 đồng và ông Ngô Quang H 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0M7951 ngày 06/3/2M7 và 0M7952 ngày 06/3/2M7 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày M0/M/2020 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo, nêu lý do xin xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn : Bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H có người đại diện hợp pháp là ông Hồ Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N có người đại diện hợp pháp là ông Dương Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bà là công nhận phần đất có diện tích 27m² thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số 578/36/1 Lê Quang Định, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà N.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước phiên tòa hôm nay. Đối với các đương sự đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và Ng vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A , ông Ngô Quang H giao cho bà A và ông H tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp là có căn cứ N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] . Về tố tụng:

[1.1] Ngày 22/10/2M5, bà Nguyễn Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại địa chỉ số 578/36/1(số cũ 572/32/7) Lê Quang Định, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ số 37 Phường M, quận G có diện tích là 27m² cho các anh chị em bà N . Tòa án nhân dân quận G đã thụ lý giải quyết về việc” Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn là bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà A và ông H có đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xét xử công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà A và ông H vì phần đất này bà A và ông H đã mua của ông Phan Long M là anh rể của bà N.

Tòa án nhân dân quận G đã thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà A và ông H.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà N có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Tòa án nhân dân quận G đã ra quyết định tách vụ án và đình chỉ vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà N đồng thời tiếp tục giải quyết yêu cầu của bà A và ông H và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án : Nguyên đơn: Bà Trần Thị A và ông Ngô Quang H; bị đơn: Bà Nguyễn Thị N.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án tiếp theo, bà N nộp đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với bà A và ông H bằng vụ kiện khác được Tòa án nhân dân quận G thụ lý và có quyết định nhập vụ án nói trên để giải quyết trong cùng vụ án với nguyên đơn là bà A và ông H, bị đơn là bà N. Tại đơn khởi kiện này, bà N cũng yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà vì đây là đất của cha bà là ông Nguyễn Văn T1 sau khi mất để lại, các anh chị em của bà đều đồng ý giao lại phần đất đang tranh chấp cho bà. Tòa án nhân dân quận G cho rằng yêu cầu của bà N là trùng với yêu cầu của nguyên đơn bà A và ông H nên chỉ coi là ý kiến của bà N.

[1.4] Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu của bà N không thể trùng với yêu cầu của bà A và ông H bởi lẽ bà N yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho mình còn bà A và ông H cũng yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà A và ông H. Tòa án nhân dân quận G cho rằng yêu cầu của bà N tại đơn khởi kiện của bà N chỉ là ý kiến của bà N là chưa có căn cứ bởi lẽ bà N yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho mình đã được Tòa án thụ lý, đã nộp tiền tạm ứng án phí. Trong trường hợp cho rằng yêu cầu này của bà N chỉ là ý kiến thì không thể xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho bà N nếu yêu cầu của bà N được chấp nhận N đây là yêu cầu phản tố của bà N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là có tH sót.

[1.5] Mặt khác, cùng một yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất của bà A và ông H cho mình tại đơn phản tố và đơn yêu cầu độc lập được Tòa án nhân dân quận G thụ lý và xác định đây là yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà A và ông H trong khi yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất của bà N cho mình tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2M7 nhưng Tòa án nhân dân quận G cho rằng yêu cầu này của bà N là trùng với yêu cầu của bà A và ông H nên chỉ được xem là ý kiến của bà N, không phải là yêu cầu phản tố. Do vậy, nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là có mâu thuẫn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày M1/04/2M2 của ông Nguyễn Văn T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cung cấp và lời khai của các đương sự là con ông T1 thì phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần bằng khoán điền thổ số 471 của cụ Nguyễn Văn Ng và Phạm Thị T3, cụ Ng và cụ T3 có con duy nhất là cụ Nguyễn Văn B. Cụ B và cụ Thái Thị Ngẫu có con ruột duy nhất là ông Nguyễn Văn T1.. Lúc sinh thời, cụ Ng và cụ T3 có tạo lập quản lý và sử dụng thửa đất (trong đó có cả phần đất đang tranh chấp) N người được hưởng di sản thừa kế duy nhất là ông T1.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Nguyễn Văn T1 không trực tiếp sử dụng phần đất đang tranh chấp N đã cho quyền sử dụng đất nói trên cho bà B và ông M cụ thể là theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị B, ông Phan Long M cùng các anh em của bà B xác định vào năm M979, ông T1 có cho bà B cùng chồng là ông M xây nhà ở trên phần đất hơn M00m² (có bao gồm cả phần đất 27m² đang tranh chấp) là chưa có căn cứ bởi lẽ lời khai của các anh em bà B không thống nhất, có lúc thì khai là ông T1 chỉ có cho bà B xây nhà ở chứ không cho luôn quyền quản lý, sử dụng đất, có lúc khai ông T1 cho bà B quyền quản lý, sử dụng và không phải ông T1 không trực tiếp quản lý, sử dụng đất là ông T1 đã cho quyền sử dụng đất cho bà B và ông M.. Mặt khác, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông T1 đã cho quyền quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp cho bà B từ năm M979, việc tặng cho

quyền sử dụng đất của ông T1 cho bà B không có văn bản có công chứng chứng thực của C quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hồ sơ vụ án chỉ có văn bản thể hiện ý chí của ông T1 cho đất bà B là Bản cam kết ngày 05/06/2003 của ông Nguyễn Văn T1 (Bút lục số 207) có chứng thực chữ ký của Ủy Ban nhân dân Phường M, quận G do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cung cấp với nội dung “cho bà B được quyền sử dụng đất hiện đang cư ngụ không có tranh chấp. Nếu có gì sai sót trong Bản cam kết này tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Hội đồng xét xử xét thấy Bản cam kết ngày 05/06/2003 của ông Nguyễn Văn T1 thể hiện ý chí tự N của ông T1 là cho bà B quyền sử dụng đất hiện đang cư ngụ được chứng thực của Ủy Bn nhân dân Phường M, quận G N Bản cam kết này đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong Bản cam kết này không thể hiện là ông T1 cho bà B Bo nhiều m² và cũng từ Bản cam kết này được C quan có thẩm quyền công nhận N năm 2004 bà B và ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà và đất hiện nay. Như vậy, từ năm M979 có việc ông T1 đã cho quyền quản lý, sử dụng đất đối với bà B hay không? Hay đến năm 2003, ông T1 mới làm Bản cam kết cho đất bà B? Tại Bản cam kết ngày 05/06/2003 ông T1 đã cho bà B toàn bộ phần đất chưa cHển nhượng cho bà A và ông H hay chỉ cho bà B phần đất mà bà B đang xây nhà để ở như hiện nay? Vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thu thập làm rõ nếu ông T1 cho bà B đất đã xây nhà ở như hiện nay vậy thì phần đất còn lại mà các đương sự đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai? Hồ sơ vụ án chưa có tài liệu chứng cứ nào xác định ông T1 đã cho bà B phần đất đang tranh chấp từ năm M979, chỉ có các lời khai của anh em bà B nhưng lời khai này không thống nhất. Để từ đó mới có C sở xem xét việc cHển nhượng phần đất đang tranh chấp của ông M cho bà A và ông H vào năm M991 là có hợp pháp hay không? Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Bản cam kết này của ông T1 là tái xác nhận việc cho đất của ông T1 đối với bà B từ năm M979 là chưa có căn cứ bởi lẽ nội dung bản cam kết này không thể hiện việc ông T1 đã cho đất bà B vào năm M979 N không có căn cứ cho rằng đây là việc tái xác nhận của ông T1 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho bà A và ông H là ông Thanh xác nhận khi bà A và ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông M thì ông M không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh ông M và bà B là chủ sử dụng phần đất đang tranh chấp, bà A và ông H nghe ông M nói là đất do ông T1 là cha vợ cho vợ chồng ông M và bà B. Hội đồng xét xử xét thấy ông M và bà B chưa được C quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp đã cHển nhượng cho bà A và ông H, phần đất này ông M và bà B cũng không có các loại giấy tờ nào theo quy định tại các khoản M, 2, 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, nội dung thỏa thuận cHển nhượng đất giữa ông M và bà A, ông H chỉ thể hiện trong giấy biên nhận ngày 5/11/1991, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách cụ thể theo quy định, không có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy Ban nhân dân có thẩm quyền N việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông H với ông M chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T1 không kê khai, đăng ký nhà, đất theo Chính sách quản lý đất đai vào năm M999 và làm Ng vụ nộp thuế đất cho thấy ý chí của ông T1 khi còn sống đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M và bà B đối với phần đất hiện tại ông M và bà B đang sử dụng trong đó có 27m² đang tranh chấp là chưa có căn cứ pháp lý bởi lẽ việc đóng thuế để xem xét người đang quản lý, sử dụng chứ không phải là điều kiện để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên: Giao cho bà A và ông H tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên. Bà A và ông H được quyền liên hệ C quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật là không đúng bởi lẽ việc giao đất không thuộc thẩm quyền của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của Ủy Ban nhân dân các cấp theo quy định tại Điều 59 Luật đất đai năm 2003. Trong trường hợp nếu không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đất của bà A và ông H dẫn đến khó khăn trong việc thi hành án.

[2.5] Do các thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Hủy bản án dân sự nêu trên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.. Như phân tích trên, đề nghị này là chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo N bà N không phải chịu.

Bồi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DSST ngày 03/1/2020 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Hoàn lại cho bà N số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/219/0025492 ngày 01/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

N^hị nh^un:

TM. H^oi đ^ong x^ut x^ut p^húc t^ham
TH^om p^hấn - CH^o t^ha p^hấn t^o

- TAND T^hi cao
- TAND C^op cao t^hi TP.HCM;
- VKSND T^hi cao
- VKSND TP.HCM ;
- TAND qu^un G.
- Chi c^oc THADS Q.G;
- Cg đ^ong s^o;
- L^u h^o s^o v^o g.

L^u Tr^ong Sanh

Nhân:

- TAND T
 - TAND C
 - VKSND T
 - VKSND TP.HCM ;
 - TAND qu
 - Chi c
 - Cg
 - L
- TM. H
- TH

L