

Bản án số: 580/2020/DS-PT

Ngày 29-10-2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
quyền sở hữu nhà*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NA  
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:* Ông Phan Văn Yên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thu Phương - 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:** Ông Bùi Minh Nghĩa- Kiểm sát viên thA gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 10 năm 2020, 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: 216/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 03 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1201/2019/DS-ST ngày 23 tháng 09 năm 2019 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: **1157/2020/QĐPT-DS** ngày **19** tháng **6** năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị A (chết 2018)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm:

1/ Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 482/29 Tỉnh lộ 10, Khu phố 15, Phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 106 Trần Thanh Mại, khu phố 2, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phan Thị Th sinh năm 1963 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 482/2 A Khu phố 15, Tỉnh Lộ 10, Phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Phan Thị B sinh năm 1966 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ : 482/2 Khu phố 15, Tỉnh Lộ 10, Phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Định: Ông Trần Minh H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

4/ Bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: 482/2 D Tỉnh lộ 10, Khu phố 15, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1966 (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 57/1S Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình TH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan Văn Th, sinh năm 1927 (vắng mặt).

Địa chỉ: 482/2F Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Anh Th, sinh năm 1995

Địa chỉ: 57/1S Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình TH, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/ Bà Võ Thị D, sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 482/2D Tỉnh lộ 10, Khu phố 15, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trẻ Phan Võ Minh H, sinh năm 2002

4/ Trẻ Phan Võ Minh L, sinh năm 2008

Địa chỉ: 482/2D Tỉnh lộ 10, Khu phố 15, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, TP.HCM

Trụ sở: 521 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Kim H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Tân (vắng mặt).

6/ Người làm chứng : Bà Huỳnh Thị L sinh năm 1983 (có mặt).

Thường trú : 56/6/2 Trần Thanh Mại, Khu phố 2, phường Tân Tạo A , quận Bình Tân, TpHCM.

Người làm chứng : Ông Nguyễn Văn Ngọc Đ, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Thường trú : 56/6/2 Trần Thanh Mại, Khu phố 2, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp HCM.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 6 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án (có ông Phan Văn Đ đại diện) trình bày:

[1] Năm 1989, vợ chồng ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A nhận chuyển nhượng 2.093 m<sup>2</sup> đất của bà Lê Thị Đ và ông Trần T tại thửa 470, tờ bản đồ số 8 (TL02) tọa lạc tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm Giấy nhận nhượng thành quả lao động ngày 15/11/1989 có xác nhận của xã Ủy ban nhân dân xã Bình Trị Đông). Năm 1999, ông T và bà A được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với một phần diện tích 44,88 m<sup>2</sup>/ 252 m<sup>2</sup> (đính kèm Giấy chứng nhận số 5791/99 ngày 20/5/1999). Năm 2014 con của ông T và bà A là ông Phan Văn H xin một phần thửa đất để ở nguyên đơn không đồng ý. Sau đó, bà A biết được bị đơn ông Phan Văn H đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp Giấy chứng nhận số CH 13896 ngày 26/10/2015 tọa lạc tại địa chỉ 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP. HCM với diện tích 364,4 m<sup>2</sup>.

Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả lại  $\frac{1}{2}$  diện tích đất là 182,2 m<sup>2</sup>/ 364,4 m<sup>2</sup> nhà diện tích xây dựng là 118 m<sup>2</sup> Phía mặt trước mặt tiếp giáp hẻm 482/2 ra Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP. HCM. và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn, vì đã chiếm đoạt tự đi hợp thức hóa.

Bà Phan Thị Th: Tôi không đồng ý tiếp tục việc khởi kiện đòi lại nhà đất tại địa chỉ 482/2D Tỉnh Lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Tp HCM vì thực sự việc tặng cho nhà đất nói trên đã được cả ba và mẹ đồng ý, các anh chị chúng tôi đều biết.

Bà Phan Thị B trình bày: Tôi không đồng ý tiếp tục việc khởi kiện đòi lại nhà đất tại địa chỉ 482/2D Tỉnh Lộ 10, Khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Tp HCM vì thực sự việc tặng cho nhà đất nói trên đã được cả ba và mẹ đồng ý, các anh chị chúng tôi đều biết.

[2] Bị đơn ông Phan Văn H (do ông Nguyễn Đăng T đại diện) trình bày:

Vào năm 2000 cha mẹ ông là ông Phan Văn Th và bà Mai Thị A đồng ý tặng cho ông một phần diện tích đất là 364,4 m<sup>2</sup> để làm nhà máy sản xuất nước đá và xây phòng trọ cho thuê. Ngày 01/10/2000 ông T viết giấy tặng cho con nhà đất trên và vợ chồng ông H đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 13896 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 26/10/2015 tọa lạc tại địa chỉ 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP. HCM. Trong suốt quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà A rất tích cực hợp tác và luôn hối thúc chồng hỗ trợ ông về mặt thủ tục để nhanh chóng hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận cho con. Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của UBND quận Bình Tân hoàn toàn công khai và đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông H cũng đã nộp thuế và lệ phí đầy đủ tổng cộng là 829.158.400 đồng. Như vậy việc tặng cho nhà đất bà A không thể nói không biết và để được cấp Giấy chứng nhận. Ngày 07/11/2018 bị đơn có nộp đơn yêu cầu phản tố yêu cầu:

1/ Yêu cầu Tòa án công nhận ông Phan Văn H và bà Võ Thị D là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15,

phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 13896 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp 26/10/2015.

2/ Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A thì phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông 50% số tiền thuế và tiền chi phí dịch vụ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận là 443.025.100 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, một trăm đồng).

3/ Yêu cầu Tòa án bác (không chấp nhận) Tờ Di chúc lập ngày 02/03/2018.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Th (có bà Nguyễn Thị Anh Thư đại diện) trình bày:

Ông T và bà A đăng ký kết hôn ngày 15/9/1962 tại Thanh Hóa, ông bà có tất cả 04 người con gồm: Phan Thị Th, Phan Thị B, Phan Văn H, Phan Văn Đ.

Khoảng cuối năm 1989 ông và bà A có nhận chuyển nhượng diện tích 2.093 m<sup>2</sup> đất của bà Lê Thị Đ và ông Trần T tại thửa 470, tờ bản đồ số 8 (TL02) tọa lạc tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích 364,4 m<sup>2</sup> đang tranh chấp nằm là một phần diện tích nằm trong 2.093 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên phải kể đến công sức đóng góp của các con là bà Phan Thị B và ông Phan Văn H trong việc hỗ trợ vợ chồng ông mua đất này. Đến năm 2000, ông T và bà A đồng ý tặng cho ông H diện tích 364,4 m<sup>2</sup> nhưng chỉ có ông T ký tên trong đơn đề tặng cho, vì hai vợ chồng cho rằng chuyện đất đai chỉ cần một người ký là được. Năm 2000, cả gia đình họp lại để thống nhất các phần đất dành tặng cho các con, bà A và các thành viên đều ký tên trong văn bản. Năm 2014, ông H đi đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thì bà A không có bất cứ phản đối nào. Số tiền 829.158.400 đồng là tiền của vợ chồng ông H bỏ ra để đóng thuế trước bạ. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T cho rằng việc cho tặng là đúng quy định pháp luật, nên ông T không tranh chấp gì với ông phần đất của ông Phan Văn H, và cũng không đồng ý yêu cầu nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận.

Đồng ý tặng cho toàn bộ phần thừa kế được hưởng (nếu có) từ bà Mai Thị A cho ông H.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Bình Tân Người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Kim Hiền Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Tân trình bày:

Phần đất liên quan có diện tích 364,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 530 (phân chiết từ 37), tờ bản đồ số 128, bộ địa chính phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân theo tài liệu năm 2005; tương ứng một phần thửa 470, tờ bản đồ số 08, Bộ địa chính xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, theo tài liệu 02/CT-UB tọa lạc tại địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân; có nguồn gốc do ông Phan Văn Th sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 01/10/2000, ông Phan Văn Th lập Giấy cho con nhà đất phần diện tích 370 m<sup>2</sup> có một phần nhà không số tại xã Bình Trị Đông thuộc thửa 938, tờ bản đồ số 02 cho ông Phan Văn H bằng giấy tay. Ngày 14/3/2015 ông Phan Văn H và bà Võ Thị Duyên lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đông ngày 08/5/2015, tờ trình số 1245/TTr-CNBTA ngày 13/10/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Tân, ngày 26/10/2015, UBND cấp Giấy chứng nhận số CH 13896, địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, diện tích sàn 232.1 m<sup>2</sup>. Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà, đất số 320 do Công ty TNHH Một Thành viên Điền Kim Phát lập: Nhà nằm trong khu vực quy hoạch: Dân cư; Lộ giới hẻm: phía Tây Bắc 0.8m, phía Tây NA 6.0 m UBND quận kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố 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 Bình Tân sẽ thực hiện theo quy định.

[5] Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị Liên trình bày ngày 02/3/2018 tại nhà số 106, Trần Thanh Mai, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân tôi được bà Mai Thị A mời đến để làm chứng lập di chúc định đoạt tài sản, căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng là 118 m<sup>2</sup> trên diện tích đất 183 m<sup>2</sup> nhà này nằm trong diện tích đất là 2.093m<sup>2</sup>, một phần thửa 470 tài liệu CT02/UB tờ bản đồ số 8 thuộc địa chính Bình Trị Đông (tờ bản đồ số 2 số thửa 983, diện tích 2310 m<sup>2</sup> ngày 7/5/1992 cho Phan Văn Đ).

[6] Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Ngọc Đức trình bày ngày 02/3/2018 tại nhà số 106, Trần Thanh Mai, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân tôi được bà Mai Thị A mời đến để làm chứng lập di chúc định đoạt tài sản, căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng là là 118 m<sup>2</sup> trên diện tích đất 183 m<sup>2</sup>, nhà này nằm trong diện tích đất là 2093m<sup>2</sup>, một phần thửa 470 tài liệu CT02/UB tờ bản đồ số 8 thuộc địa chính Bình Trị Đông (tờ bản đồ số 2 số thửa 983, diện tích 2310m<sup>2</sup> ngày 7/5/1992 cho Phan Văn Đ).

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1201/2019/DSST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 158, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phan Văn H và bà Võ Thị Duyên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC311035. Số vào sổ cấp GCN: CH 13896 ngày 26/10/2015. Tại địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/10/2015.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại  $\frac{1}{2}$  diện tích đất là 182,2 m<sup>2</sup>/ 364,4 m<sup>2</sup> và diện tích nhà là 118m<sup>2</sup>. Diện tích thuộc thửa số 530 tờ bản đồ số 128, tại địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC311035. Số vào sổ cấp GCN: CH 13896 ngày 26/10/2015.

Không chấp nhận Tờ di chúc lập ngày 02/3/2018 người lập di chúc là bà Mai Thị A có hai người làm chứng là bà Huỳnh Thị Liên và ông Nguyễn Văn Ngọc Đức không có chứng thực.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Phan Văn H và bà Võ Thị Duyên là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CC311035. Số vào sổ cấp GCN : CH 13896 ngày 26/10/2015. Tại địa chỉ số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2019, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị A là ông Phan Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Định đề nghị sửa hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1201/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện

chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 24/9/2019 ông Phan Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1201/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ Điều 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tư cách người thA gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người thA tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Nội dung: Phần đất liên quan có diện tích 364,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 530, tọa lạc tại địa chỉ số 482/2D tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân có nguồn gốc do ông Phan Văn Th sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/10/2000, ông Phan Văn Th lập giấy tay cho nhà đất phần diện tích 370m<sup>2</sup> có một phần nhà không số thuộc thửa 938, tờ bản đồ số 02 cho ông Phan Văn H. Ngày 14/3/2015 ông Phan Văn H và bà Võ Thị Duyên lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông Phan Văn Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Mai Thị A kiện yêu cầu: buộc bị đơn ông Phan Văn H trả lại ½ diện tích đất là 182,2m<sup>2</sup> /364,4m<sup>2</sup> nhà diện tích xây dựng là 118m<sup>2</sup> phía mặt trước tiếp giáp hẻm 482/2 ra Tỉnh Lộ 10 khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn vì đã tự ý chiếm đoạt tài sản, tự đi hợp thức hóa.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do:

Thứ nhất, năm 2000, cả gia đình hợp lại thống nhất các phần đất dành tặng cho các con, bà A và các thành viên đều ký tên trong văn bản. Trong đó thống nhất cho ông H diện tích 364,4m<sup>2</sup>. Năm 2014 ông H đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thì bà A không có bất cứ phản đối nào. Số tiền 829.158.400 đồng là tiền của vợ chồng ông H bỏ ra để đóng thuế trước bạ.

Tại thời điểm tặng cho thì phần đất đó nguyên đơn biết và hoàn toàn đồng ý, cụ thể trong đơn tường trình ngày 29/6/2018 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn xác nhận “năm 2014 tôi và chồng tôi Phan Văn Th đồng thuận và tự nguyện tặng cho nhà đất ký vào giấy hợp gia đình cho hai người con là Phan Văn H khoảng 370 m<sup>2</sup> và Phan Văn Đ 170 m<sup>2</sup> nhà đất “ cuối đơn còn khẳng định “ Nay tôi viết đơn tường trình này gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định tôi còn minh mẫn, sáng suốt năm 2014 tôi và chồng tôi ký vào giấy hợp gia đình cho Phan Văn H khoản 370 m<sup>2</sup>, Phan Văn Đ khoảng 170m<sup>2</sup>. Ngày 16/7/2018 nguyên đơn tiếp tục gửi đơn tường trình cho Tòa án, trong đó có đoạn viết “năm 2014 tôi Phan Văn H khoảng 370 m<sup>2</sup>”. Tất cả lời tường trình này khẳng định nguyên đơn biết việc tặng cho nhà đất tại địa chỉ 482/2 D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông quận Bình Tân, TP HCM.

Thứ 2, xét thấy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Bình Tân đối với nhà đất số 482/2D Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP HCM cho ông Phan Văn H và bà Võ Thị Duyên là hoàn toàn công khai và đúng quy định pháp luật thể hiện qua việc Ủy ban nhân dân phường Bình Trị Đông tổ chức Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 27/12/2014; Đã niêm yết công khai đơn xin cấp giấy chứng nhận (Thông báo niêm yết ngày 4/4/2015 và thông báo kết thúc ngày 20/4/2015) thời gian niêm yết mười lăm ngày theo quy định.

Mặt khác những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị A là bà Phan Thị Th và bà Phan Thị B không đồng ý tiếp tục việc khởi kiện đòi nhà và đất tại địa chỉ 482/2D Tỉnh Lộ 10 khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh vì thực sự việc tặng cho nhà đất nói trên đã được cả ba và mẹ đồng ý và anh em chúng tôi đều biết. Do đó, có căn cứ xác định việc tặng cho nhà đất đã được các thành viên đồng ý và đã làm đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Văn Đ người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đưa ra hai bản di chúc ngày 02/3/2018 của bà Mai Thị A,

Bản di chúc thứ 1, cho ông Phan Văn Đ căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 118m<sup>2</sup> trên diện tích đất là 183m<sup>2</sup> nhà và đất nằm trong diện tích 2.093m<sup>2</sup>. Thực chất nhà và đất đã đứng tên chủ sở hữu và sử dụng là ông Phan Văn H. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đây là tài sản của bà Mai Thị A để lại.



Bản di chúc thứ 2, cho ông Phan Văn Đ nhà ở và một phần thửa đất tại địa chỉ 482/2F Tỉnh lộ 10, khu phố 15, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, TP HCM. Tuy nhiên, phần tài sản này không liên quan đến nội dung các bên đang tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay ông Phan Văn Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được những chứng cứ khác ngoài những chứng cứ đã thu thập ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phan Văn Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1201/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà” của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Ông Phan Văn Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số AA/2019/0024823 ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

**Các thẩm phán**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Minh**

**Phan Nhật Bình**

**Phan Văn Yên**

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Sở tư pháp Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (08);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 23)

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

**Phan Văn Yên**