TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 992/2020/DS-PT
Ngày: 19/10/2020
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: Bà **Phan Thị Út**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Kim Dung**

Ông **Bùi Liên Minh**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà **Nguyễn Thị Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/DSPT ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 514/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4895/2020/QĐPT-DS ngày 15/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10981/2020/QĐ-PT ngày 28/9/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12098/2020/QĐ-PT ngày 05/10/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Trần Thanh G**, sinh năm 1958 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 36/6 Đường L, Phường M, Thành phố C.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Hòa B**, sinh năm 1975; địa chỉ: 85/52 Đường T, Phường N, Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 2202 ngày 29/11/2011 lập tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1931, chết năm 2013

Địa chỉ: 158/3/8 Bùi Minh Trực, Phường N, Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn H** , sinh năm 1950 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 6 Đường số 16, Phường F , Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà **Nguyễn Thị B,** sinh năm 1952 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1954 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 127/18 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1956 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 100/8 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U.

5/ Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1960 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 99/05 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U.

6/ Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1964 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 127/20 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1967 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1969 *(có mặt)*
Địa chỉ: 85/54/2 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sáu: Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm: 1971; địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 15021 ngày 27/11/2014 lập tại Văn phòng công chứng Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

9/ Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1971 *(có mặt)*
Địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Luật sư **Trần Minh N** – Văn phòng luật sư Gia Đình, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 402A Đường L, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

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

1/ Bà **Lê Lệ P,** sinh năm 1962 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 36/6 Lý Văn Lâm, K4, Phường O, thành phố C, tỉnh M.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Lệ P: Ông **Nguyễn Hòa B**, sinh năm: 1975; địa chỉ: 85/52 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ỷ quyền (Hợp đồng ủy quyền số 1487 ngày 07/4/2012 lập tại Văn phòng công chứng BH, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

2/ Bà **Hớn M**, sinh năm 1958 *(có mặt)*

Địa chỉ: 100/8 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U.

3/ Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1956 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 100/8 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1: Bà **Nguyễn Thị Kim L**, sinh năm 1971; địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số chứng thực 211, quyển số 1, ngày 27/5/2013 lập tại UBND phường Đ, thị xã A, tỉnh U và biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn H1 ngày 17/11/2016). *(có mặt)*

4/ Ông **Hớn X** sinh năm 1985 *(vắng mặt)*
Địa chỉ: 100/8 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U.

Người đại diện hợp pháp của ông Hớn X: Bà **Hớn M**, sinh năm: 1958; địa chỉ: 100/8 khu phố T, phường Đ, thị xã A, tỉnh U là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 17954 ngày 26/11/2019 lập tại Văn phòng công chứng V, tỉnh U). *(có mặt)*

5/ Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1952 *(có mặt)*
6/ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1967 *(có mặt)*
7/ Bà **Phạm Thị Hồng Y**, sinh năm 1977 *(có mặt)*
8/ Trẻ **Nguyễn Phạm Hương N**, sinh năm 2005
9/ Trẻ **Nguyễn Bảo K**, sinh năm 2010
Cùng địa chỉ: 85/50 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Ông Thôi, bà Y là người đại diện hợp pháp của trẻ Nhu, trẻ Khang)

10/ Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1969 *(có mặt)*
Địa chỉ: 85/54/2 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ **Ủy ban nhân dân Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh**.
Trụ sở: 4 Đường Đ, Phường N, Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lưu Quang Q**; chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận E ; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 819/UBND-VP ngày 14/4/2020). *(xin vắng mặt)*

12/ **Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh**
Trụ sở: 388 Đường L, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Hoàng G**, sinh năm: 1973; địc chỉ liên lạc: 388 Đường L, Phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 002/CC7 ngày 11/01/2019). *(xin vắng mặt)*

- *Người làm chứng:*

1/ Bà **Lê Thị Th**, sinh năm 1953 *(có mặt)*
Địa chỉ: 85/70 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Nguyễn Thị Hoàng I**, sinh năm 1968 *(có mặt)*

Địa chỉ: 85/46 Đường T, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Hớn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn - ông Trần Thanh G ủy quyền cho ông Nguyễn Hòa B trình bày:**

Ngày 21/10/2009, bà Lê Lệ P có mua nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn H1 và bà Hớn M, hai bên có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009, được Phòng Công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc số 2584/2007/GCN do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 31/12/2007. Theo hợp đồng, bà H mua, nhận chuyển nhượng của ông H1, bà M nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 85/52 Đường T, Phường N, Quận E, diện tích đất ở là 41,8m^2. Sau đó, bà H và ông Trần Thanh G (chồng bà H) được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 395164, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00004, Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/01/2010. Phía sau nhà có phần đất trống diện tích 8,3m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 thì phần đất trống nằm trong phần diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận.

Khi mua nhà thì nhà bà Hớn M và nhà bà S có cửa thông qua phần đất trống. Sau khi mua xong, trong thời gian chờ nhận nhà thì phía bà S đã cho xây bức tường ngăn lại. Lúc đó vợ ông là Trần Thúy D (con ông G, bà P) mới sinh và cần có chỗ ở gấp nên ông G đã cho xây nhà trước và chừa cửa để đi ra phần đất trống. Đối với phần đất trống sẽ đòi lại sau này.

Bà Hớn M và ông Nguyễn Văn H1 cho rằng khi bán thì không có bán phần đất trống phía sau. Bà Hớn M có cung cấp Giấy tay bán nhà ngày 30/11/2009, nội dung là chỉ bán căn nhà có chiều ngang 3,5 m và chiều dài 9m, trên đó có chữ ký của bà Lê Lệ P. Phía bà H đã yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và kết quả là chữ ký, chữ viết photo nên không giám định được.

Bà Phạm Thị S đã chết. Nay, ông G yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 8,3m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông G và bà Hồng, buộc phía những người thừa kế của bà S và những người khác sống trong nhà số 85/50 Đường T, Phường N, Quận E tháo dỡ tất cả các công trình, tài sản có trên phần đất 8,3m^2 và giao lại đất trống phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo

Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 cho ông G, bà P.

Về chi phí định giá, đo vẽ, giám định chữ ký và án phí dân sự sơ thẩm ông G tự nguyện chịu.

*** Bà Nguyễn Thị Kim L là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S, đồng thời là đại diện cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S gồm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 trình bày:**

Bà Phạm Thị S (chết năm 2013) và ông Nguyễn Văn Ngay (chết năm 2006) có các con gồm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và bà. Những người đang sống trong nhà 85/52 Đường T, Phường N, Quận E gồm có: Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị Hồng Y, bà Nguyễn Thị Kim L , trẻ Phạm Thị Hương N, trẻ Nguyễn Bảo K.

Phần đất tranh chấp có diện tích 8,3m^2 có nguồn gốc là của bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Văn Ngay. Sau đó để vay tiền ngân hàng bà S đã cho ông H1, bà M mượn phần đất tranh chấp để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất. Khi bán nhà thì ông H1, bà M chỉ bán diện tích căn nhà còn phần phía sau trả lại cho bà S, việc này gia đình ông G đều biết và có vào nhà bà S để nói về vấn đề này. Do tin tưởng nên không có làm giấy cam kết.

Năm 2009, phía bà S có xây bức tường sát bức tường phía sau nhà ông H1, bà M và xây trước khi bà H mua nhà. Khi bà H xây nhà thì đã không có lối đi qua phần đất tranh chấp và vẫn để nguyên hiện trạng. Việc này có người làm chứng là ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị Hoàng I.

Do bà Hớn M không có bán phần đất phía sau nên bà đại diện cho những ngươi thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S không đồng ý yêu cầu của ông G, đề nghị công nhận phần đất tranh chấp là của những người thừa kế của bà Sáu. Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có bức tường giáp ranh với phía sau nhà bà Hồng, nhà bà S có gắn 03 cục nóng máy lạnh trên bức tường của nhà ông Nguyễn Văn T2, trên bức tường nhà bà S có gắn khung sắt để che mưa phía trên cửa đi ra phần đất tranh chấp. Các tài sản trên phần đất tranh chấp phía bà S không có yêu cầu gì.

Tại đơn yêu cầu đôc lập ngày 26/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Hớn M trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn H1 có ký Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009, được Phòng Công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Khi bán căn nhà cho bà H thì

bà và ông Nguyễn Văn H1 không có bán phần đất trống phía sau. Việc bà không bán phần đất phía sau thì có người làm chứng là ông Nguyễn Văn L là người giới thiệu bà bán nhà cho ông G. Ngoài ra, bà H có ký vào tờ Giấy tay bán nhà có ghi diện tích căn nhà, khi ký thì bà đem lại nhà bà P, sau đó bà H lên lầu rồi đem tờ giấy đưa lại cho bà, bà không biết đó là chữ ký photo. Vì vợ chồng bà không có bán phần đất 8,3m^2 nên yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009, được Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông G, bà H đối với phần đất có tranh chấp có diện tích 8,3m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016.

*** Bà Nguyễn Thị Kim L đại diện cho ông Nguyễn Văn H1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Ông H1 có cùng ý kiến với bà Hớn M.

*** Ông Nguyễn Hòa B đại diện cho bà Lê Lệ P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà H có cùng ý kiến với ông G mà ông đã trình bày.

*** Bà Hớn M đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hớn X trình bày:**

Ông Hớn X có cùng ý kiến với bà.

*** Ông Nguyễn Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Ông là chủ nhà số 85/54/2 Đường T, Phường N, Quân 8. Về phần trình bày của bà Nguyễn Thị Kim L đại diện cho ông thì ông không có bổ sung gì. Đối với các cục nóng máy lạnh gắn trên tường nhà ông thì ông không có ý kiến gì.

*** Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị Hồng Y (ông Thôi, bà Y là người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Thị Hương N, trẻ Nguyễn Bảo K) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Đồng ý với lời trình bày của bà L.

*** Ông Nguyễn Văn L là người làm chứng trình bày:**

Bà Hớn M có gặp ông nhờ tìm người bán căn nhà. Ông có xem căn nhà nhiều lần và có hỏi ông H1, bà M có bán phần đất trống phía sau không thì ông H1, bà M trả lời không. Lúc đó căn nhà không có cửa hậu, chỉ có cửa sổ nhìn ra phía sau.

Sau này Hạnh (cũng làm môi giới mua bán nhà đất, hiện ông không rõ địa chỉ) dẫn bà Lê Lệ P, ông Trần Thanh G gặp ông nhờ giới thiệu mua nhà, ông có dẫn bà Hồng, ông G đến xem căn nhà bà M khoảng 03 lần, lúc đó ông H1, bà M đều nói là không bán phần đất phía sau. Đến lần thứ 03 thì các bên ra quán cà phê trên đường P để làm hợp đồng và giao tiền. Ông được bà M cho tiền cò. Hai ngày sau, các bên ra công chứng ký tên, khi đó không có ông.

*** Bà Lê Thị Th, bà Nguyễn Thị Hoàng I là người làm chứng trình bày:**

Hai bà là hàng xóm nhà bà Phạm Thị S, bà Th trước đây là Tổ trưởng Hội phụ nữ Phường N, Quận E , hiện là Tổ trưởng Tổ 81, Phường N, Quận E . Qua tiếp xúc với gia đình bà Sáu, hai bà xác nhận khi nhà bà Hớn M bán thì không có bán phần đất phía sau việc này do gia đình bà Hớn M kể lại. Trước đây nhà bà Hớn M không có lối đi qua phần đất trống phía sau. Khi bà H sửa nhà thì vẫn để nguyên phần đất phía sau cho phía bà S sử dụng.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 514/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hớn M.

Không tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 giữa bà Lê Lệ P và ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M, được Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và không hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 395164, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00004, Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/01/2010 cấp cho ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P - đối với phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016.

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S (gồm: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim L); những người khác sống trong nhà 85/52 Đường T, Phường N, Quận E (gồm: bà Phạm Thị Hồng Y, trẻ Phạm Thị Hương

Nhu, trẻ Nguyễn Bảo K) tháo dỡ tất cả các công trình, tài sản có trên đất và giao đất trống phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 cho ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P.

3. Ghi nhận việc ông Trần Thanh G tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và giám định chữ ký.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hớn M nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 3932 ngày 26/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E . Bà M đã nộp đủ số tiền này.

Ông Trần Thanh G tự nguyện nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu số 01387 ngày 12/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E . Ông G được nhận lại 4.800.000 (bốn triệu tám trăm nghìn) đồng. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 04/12/2019 bà Hớn M và bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo bản án sơ thẩm.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Hớn M, bà Nguyễn Thị Kim L và Luật sư Trần Minh N trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hớn M về việc hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 395164, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00004, Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/01/2010 cấp cho ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P - đối với phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 và tuyên bố vô hiệu một

phần Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 giữa bà Lê Lệ P và ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M, được Phòng Công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Bà Hớn M không bán phần 8,3m^2 đất tranh chấp cho bà Lê Lệ P, trước khi ký hợp đồng mua bán hai bên đã thỏa thuận rõ ràng rằng phần đất này là của bà S và thực tế thì gia đình bà S cũng đã xây tường rào bao quanh để sử dụng riêng từ trước đến giờ.

- Ông Nguyễn Hòa B trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị Hồng Y trình bày:

Thống nhất với ý kiến của bà Loan và bà Hớn M.

- Bà Lê Thị Th và Nguyễn Thị Hoàng I trình bày:

Bà Hớn M không có bán phần đất trống vì phần đất này là của bà Phạm Thị S.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Theo quy định thì bà Hớn M được miễn án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hớn M và bà Nguyễn Thị Kim L: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân quận Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị Hồng Y cha ruột của trẻ Nguyễn Phạm Hương N trình bày: Tại bản án sơ thẩm ghi tên trẻ Phạm Thị Hương N là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Giấy khai sinh trẻ Nguyễn Phạm Hương N, sinh ngày 16/7/2005, họ tên cha Nguyễn Văn T1 và họ tên mẹ Phạm Thị Hồng Y. Do đó, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho đúng.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L và bà Hớn M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009, được Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông G, bà H đối với phần đất có tranh chấp có diện tích 8,3m^2. Bà Hớn M cho rằng khi chuyển nhượng không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Theo giấy tay bán nhà ngày 30/11/2009, trên đó có thể hiện rõ diện tích mua bán là căn nhà 85/52 Đường T, Phường N, Quận E, có diện tích chiều ngang là 3,5m x chiều dài là 9m có chữ ký của bà Hồng.

Xét; Theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 được Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M với bà Lê Lệ P về việc chuyển nhượng diện tích 41,8m^2, thửa đất số 402, tờ bản đồ số 68BĐĐC tọa lạc tại số 85/52 Đường T, Phường N, Quận E. Sau đó, bà H và ông Trần Thanh G (chồng bà Hồng) được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 395164, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00004, Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/01/2010. Phía sau nhà có phần đất trống diện tích 8,3m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 thì phần đất trống nằm trong phần diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa ngày 14/7/2020 bà Nguyễn Thị Kim L nộp cho Tòa án bản chính Giấy tay bán nhà ngày 30/11/2009 và Giấy biên nhận ngày 20/10/2009, yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà Lê Lệ P, ông Trần Thanh G vì trước đây ở cấp sơ thẩm bà không tìm thấy bản chính của giấy tay bán nhà này.

Tại Kết luận giám định số 4132/C09B ngày 15/9/2020, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận:

Mẫu cần giám định: Giấy tay bán nhà ngày 30/11/2009 giữa bên bán nhà là ông Nguyễn Văn H1 và bên mua nhà là bà Lê Lệ P (ký hiệu A1); Giấy biên nhận ngày 20/10/2009 giữa bên giao tiền (bên mua) là bà Lê Lệ P và bên nhận tiền (bên bán) là ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M, ông Hớn X (ký hiệu A2).

"1. Chữ viết, chữ ký mang tên Lê Lệ P dưới mục: "Người mua nhà" trên tài liệu ký hiệu A1, "Bên mua" trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh mang tên Lê Lệ P trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4 là không phải do cùng một người viết, ký ra.

2. Chữ viết mang tên Lê Lệ P dưới mục: "Người mua nhà" trên tài liệu ký hiệu A1, "Bên mua" trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh mang tên Trần Thanh G trên các tài liệu ký hiệu từ M5 đến M9 do cùng một người viết ra.

3. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lê Lệ P dưới mục: "Người mua nhà" trên tài liệu ký hiệu A1, "Bên mua" trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh mang tên Trần Thanh G trên các tài liệu ký hiệu từ M5 đến M9 là có phải do cùng một người ký ra hay không".

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 do Phòng công chứng Số 7 chứng nhận, giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M với bà Lê Lệ P thì diện tích chuyển nhượng là 41,8m^2. Phía bà Hớn M cho rằng bà chỉ bán cho bà H theo Giấy tờ tay ngày 30/11/2009 là ngang 3,5m x dài 9m. Tuy nhiên theo kết luận giám định thì chữ ký và chữ viết trong giấy tờ tay đó không phải là chữ ký, chữ viết của bà Hồng. Đồng thời phía đại diện của bà H khai bà H không biết gì về giấy tay bán nhà ngày 30/11/2009 và không thừa nhận giấy biên nhận tay ngày 20/10/2009; chỉ thừa nhận hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 lập tại Phòng công chứng Số 7. Mặt khác, theo kết luận giám định chữ viết trên giấy tờ tay là chữ viết của ông G thì cũng không có cơ sở xác định bà H mua theo giấy tay ngày 20/10/2009 theo như bà Hớn M trình bày. Đồng thời phía bà L là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S cho rằng: Khi mua nhà vợ chồng ông G và con gái là chị Trần Thị Thúy D có qua nhà nói chuyện với bà S là không mua phần đất trống phía sau. Tòa án cấp sơ thẩm đã cho đối chất giữa bà Loan, ông G và chị D. Ông G, chị D không thừa nhận có qua nhà bà S nói chuyện. Hội đồng xét xử xét thấy; Bà Lệ P mua và nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 41,8m^2 của bà Hớn M, ông Nguyễn Văn H1 theo hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009, được Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là đúng quy định pháp luật. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Hớn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

- Đối với các công trình, tài sản có trên phần đất tranh chấp hiện gồm: 01 bức tường giáp ranh với phía sau nhà 85/52 Đường T, 03 cục nóng máy lạnh trên bức tường nhà số 85/54/2 Đường T, 01 khung sắt để che mưa phía trên cửa đi ra phần đất tranh chấp của nhà 85/50 Đường T - các đương sự không có yêu cầu gì nên không đề cập giải quyết.

Tại phiên tòa bà Hớn M có đơn xin miễn án phí; Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Hớn M là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39 /2009, nên bà Hớn M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Do đó Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hớn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

Đối với những phần quyết định khác của án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Điều 228; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 405, Điều 450, Điều 689, Điều 697, Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, 50 Luật đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 8 Luật công chứng năm 2006; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 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:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hớn M và bà Nguyễn Thị Kim L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 514/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E **,** Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hớn M.

- Không tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/10/2009 giữa bà Lê Lệ P và ông Nguyễn Văn H1, bà Hớn M, được Phòng Công chứng S Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và không hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 395164, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00004, Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/01/2010 cấp cho

ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P - đối với phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Công nhận ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016.

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S (gồm: ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim L); những người khác sống trong nhà 85/52 Đường T, Phường N, Quận E (gồm: bà Phạm Thị Hồng Y, trẻ Nguyễn Phạm Hương N, trẻ Nguyễn Bảo K) tháo dỡ tất cả các công trình, tài sản có trên đất và giao đất trống phần đất có diện tích 8,3m^2 thuộc thửa phân chiết 402-1, tờ bản đồ số 68, Bộ địa chính Phường N, Quận E (Theo tài liệu năm 2002) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 14/01/2016 cho ông Trần Thanh G, bà Lê Lệ P.

- Ghi nhận việc ông Trần Thanh G tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá và giám định chữ ký.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hớn M được miễn và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 3932 ngày 26/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E .

Ông Trần Thanh G tự nguyện nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu số 01387 ngày 12/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E . Ông G được nhận lại 4.800.000 (bốn triệu tám trăm nghìn) đồng. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Hớn M số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012479 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012480 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E , Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân Quận E ;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận E ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út