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

Bản án số: 685/2022/DS-PT
Ngày: 26 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Văn Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 561/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 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: 1567/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/Ông Lê Văn H, sinh năm 1953 (xin xét xử vắng mặt)

2/Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Lương T, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Số 163 Đ, phường X15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/Ông Lê Tuấn D, sinh năm 1977 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh

2/Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số 42/3 N, Phường X1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh T1:

- Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Số 2009/62A/6 P, Phường x6, Quận x8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Thanh S, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 736/103 L, Phường x15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Lê Xuân T2, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Số 42/3 N, Phường x1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Nguyễn Văn H1 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

1/Ông Lê Tuấn T3, sinh năm 1974 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh

2/Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên H4.

Địa chỉ: Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H4: Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1976 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 7/6B Đường số X54, phường X14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

3/Ủy ban nhân dân Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 01 đường L, phường T, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Lê Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Lương T cùng thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M có phần đất hơn 2.000m^2 đất tọa lạc tại địa chỉ phường A, Quận X12, gia đình đã sinh sống ổn định từ năm 1975 đến nay. Ông, bà có 04 người con trong đó có 02 con trai là Lê Tuấn T3 và Lê Tuấn D. Quá trình biến động đối với phần đất trên diễn ra như sau:

- Năm 1998, Uỷ ban nhân dân Quận X12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.246m^2 nêu trên, thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 4 tại phường A, Quận X12 cho ông Lê Văn H đứng tên. Do hai vợ chồng ông tuổi đã già nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng ông đã giao lại toàn bộ hồ sơ về việc cấp giấy trên cho con trai ông là ông Lê Tuấn T3 cất giữ.

- Năm 2002 do nhu cầu sinh hoạt gia đình nên vợ chồng ông đã xây 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 125m^2 trên thửa đất số 371 nêu trên.

- Năm 2004, do cần tiền sinh hoạt gia đình nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại (bán lại) một phần đất thuộc thửa 371 diện tích 1.037m^2 cho bà Trần Thị Bạch T5 và ông Huỳnh Triệu S2, vợ chồng ông bà bán đất chứ không bán căn nhà cấp 4 trên. Hiện nay bà T5 - ông S2 đã được Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp Giấy chứng nhận số CS13621 ngày 20/9/2019.

- Năm 2005, do con trai ông là ông Lê Tuấn D có mâu thuẫn với gia đình bên vợ nên cần chỗ ở, do đó ông, bà đã cho hai vợ chồng con trai là Lê Tuấn D và bà Lê Thị Thanh T1 về ở chung tại nhà riêng của ông, bà tại số Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó ông H - bà M cho vợ chồng con trai D- T1 ở tạm tại một phần căn nhà cấp 4 nêu trên để làm ăn sinh sống nuôi con. Đến năm 2015 thì hai vợ chồng con trai ông là ông D - bà T1 ly hôn và bà T1 đã dọn đi nơi khác ở cũng vào thời điểm này.

- Đến năm 2018, khi ông đến phòng công chứng để làm thủ tục tặng cho con trai là ông Lê Tuấn T3 toàn bộ diện tích nhà đất còn lại khoảng hơn 900m^2 của phần đất trên thì ông mới phát hiện ra là vào năm 2009 con ông là Lê Tuấn D đã tự ý viết *"Giấy tặng cho đất ngày 21/4/2000"* và giả chữ ký của ông ký trên giấy cho đất để làm một bộ hồ sơ xin cấp giấy cho ông D - bà T1 đối với diện tích đất là 342,8m^2 và căn nhà trên đất có địa chỉ 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay bức xúc trước hành vi của vợ chồng con trai là ông D - bà T1 nên ông H, bà M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Hủy "Giấy tặng cho đất ngày 21/4/2000"; Huỷ "Tờ cam kết ngày 15/5/2008" do ông Lê Tuấn D tự lập, giả chữ ký của ông.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.Giấy chứng nhận ngày 29/6/2009 do Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK951016 ngày 05/02/2018 do Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1.

Trong quá trình Tòa án giải quyết ông H bà M có người đại diện ủy quyền là ông Cao Lương T yêu cầu được liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục hồ sơ cập nhật, cấp giấy chứng nhận nhà đất đối với nhà đất số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Lê Tuấn D trình bày:

Ông là con ruột của ông H bà M. Ông và bà T1 kết hôn năm 1995 và ở tại nhà bên gia đình bà T1 đến năm 2005 do có mâu thuẫn nên vợ chồng ông bà về sống cùng ông H bà M tại địa chỉ khu phố X3 phường A Quận X12, đến năm 2015 thì ông và bà T1 ly hôn, bà T1 chuyển đi nơi khác sinh sống và tách hộ khẩu khỏi nhà của ba mẹ của ông. Lợi dụng việc được ông T3 (anh ruột) nhờ đi làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần đất mà ông T3 được ông H bà M cho vào năm 2000 nên ông đã dựa vào hồ sơ đó để làm các Giấy tờ cho đất, giấy tái xác nhận và ông đã giả chữ ký và tự ký tên của ba ông là ông H để xin cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12. Đối với căn nhà cấp 4 trên phần đất này là do cha mẹ ông xây dựng vào cuối năm 2001 đầu năm 2002 thì ông và bà T1 không phải là người xây dựng căn nhà này, ông H và bà M không cho ông - bà T1 nhà đất nêu trên. Nay ông nhận thấy việc làm giả hồ sơ để được Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên là hoàn toàn sai trái, bản thân có lỗi với gia đình, do đó ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà M, ông không có chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa án. Nay do tình hình sức khỏe và bận công việc làm ăn nên ông xin vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết và xét xử vụ kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 có người đại diện theo ủy quyền là các ông Trần Hoàng N, Trần Thanh S, Lê Xuân T2 cùng thống nhất trình bày:

Bà T1 là con dâu của nguyên đơn ông H bà M và là vợ của ông D (kết hôn vào năm 1995, đăng ký kết hôn năm 2001 và đã ly hôn vào năm 2015).

Vào tháng 02/2002, vợ chồng bà T1 - ông D xây dựng một căn nhà cấp 4 sau đó 2 vợ chồng sử dụng mà không có tranh chấp nào. Đầu năm 2009, ông Lê Tuấn D và bà Lê Thị Thanh T1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần đất đã được ông Lê Văn H viết giấy cho đất vào năm 2000. Sau đó đã được Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2274/2009.UB.Giấy chứng nhận vào ngày 29/6/2009 đối với phần diện tích đất là 300,6m^2 thuộc MP thửa 126, tờ bản đồ số 09 (TL 2005) và mang số nhà là 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12.

Ngày 05/02/2018, Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CH10854 đối với căn nhà và đất tại địa chỉ 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12 nêu trên với diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận là 342,8m^2 thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 9.

Bà xác định cha mẹ chồng là ông H - bà M đã cho ông D và bà phần đất trên vào năm 2000. Ông D và bà xây nhà diện tích 62,5m^2 vào năm 2002. Do việc cấp giấy chứng nhận nêu trên của Uỷ ban nhân dân Quận X12 là hợp pháp, đúng quy trình, thủ tục nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H - bà M thì bà không đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ kiện người đại diện theo ủy quyền của bà T1 vẫn giữ thiện chí hòa giải với phía nguyên đơn, cụ thể yêu cầu được nhận số tiền 4 tỷ đồng là phân nữa trị giá tài sản theo kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp là 9.842.413.000 đồng để các bên kết thúc vụ kiện này vì đây là quyền lợi của bà T1 trong suốt quá trình sử dụng, bảo quản, làm tăng giá trị và cũng là công sức đóng góp khi về làm dâu tại gia đình ông H - bà M. Ngoài ra bà không có ý kiến và không nộp thêm các chứng cứ, tài liệu gì khác ngoài các chứng cứ đã nộp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn T3 trình bày:

Ông là con trưởng trong gia đình nên được cha mẹ ông là nguyên đơn ông H, bà M tin tưởng giao toàn bộ giấy tờ quan trọng của gia đình trong đó có toàn bộ giấy tờ nhà - đất để ông cất giữ và bảo quản. Vào năm 2008, do bận công việc nên ông đã giao toàn bộ hồ sơ (trong đó có "Giấy cho đất" ngày 21/4/2000 do ông Lê Văn H ký) cho ông Lê Tuấn D (là em ruột) để đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông. Sau khi làm giấy tờ xong, ông D đưa lại cho ông, do là người trong gia đình nên bản thân ông tin tưởng ông không kiểm tra lại hồ sơ. Nay ông được biết phía ông D đã lợi dụng việc ông giao giấy tờ của cha mẹ ông để nhờ ông D đi làm thủ tục giấy tờ nhà đất cho ông rồi từ đó tự làm giả giấy tặng cho và các giấy tờ khác có liên quan mà không được sự đồng ý của cha, mẹ để từ đó xin cấp giấy cho ông D - bà T1 là việc làm trái pháp luật, ông xác định chỉ đưa giấy tờ để cho ông D đi làm hồ sơ cấp giấy cho vợ chồng ông theo giấy tặng cho đất mà ba ông là ông Lê Văn H đã ký ngày 21/04/2000 chứ ông không đưa giấy tờ đất của cha mẹ ông do ông đang giữ để cho ông D đi làm giả giấy tờ xi cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2274/2009/UB/Giấy chứng nhận ngày 29/06/2009 cho ông D - bà T1 đối với nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa số 371 tờ bản đồ số 4 phường A, Quận X12 của nhà số 350/16 A Quốc Lộ 1A, Khu phố X3 phường A, Quận X12. Ngoài ra ông không có ý kiến và không nộp thêm các chứng cứ, tài liệu gì khác ngoài các chứng cứ đã nộp.

Nay do bận công việc làm ăn nên ông xin vắng mặt toàn bộ trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ kiện, bản thân yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H4 có người đại diện theo pháp luật của công ty là bà Nguyễn Thị Thu T4 trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H4 có thuê nhà - đất tại địa chỉ số 350/16 A Quốc Lộ 1A, Khu phố X3 phường A, Quận X12 và ký hợp đồng thuê với ông Lê Văn H và ông Lê Tuấn T3 để làm trụ sở, nhà xưởng công ty, thời hạn thuê là 5 năm. Đối với vụ án tranh chấp này thì công ty không có ý kiến gi bởi vì công ty là người thuê nhà - đất do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do hiện nay công ty rất bận rộn, không thể sắp xếp có thời gian đến Tòa cũng như không thể ủy quyền cho ai trong công ty để đến Tòa án được, do đó công ty có đơn xin vắng mặt toàn bộ trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ kiện, công ty không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại gì liên quan đến việc giải quyết vụ án trên tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại các văn bản số 7032/UBND-TNMT ngày 16/9/2020; văn bản số 8919/UBND-TNMT ngày 23/11/2020; Văn bản số 759/UBND-TNMT ngày 25/01/2021; số 7192/UBND-TNMT ngày 22/11/2021 trình bày ý kiến về vụ kiện như sau:

Đối với nội dung vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy tặng cho đất ngày 21/04/2000 do ông Lê Tuấn D tự lập, giả chữ ký của ông Lê Văn H

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009 do Ủy ban nhân dân Quận X12 - TP.HCM cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK951016 ngày 05/02/2018 do Ủy ban nhân dân Quận X12 cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1.

Liên quan đến vụ án trên, Ủy ban nhân dân Quận X12 đã cung cấp cho Tòa án các chứng cứ, tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận và Uỷ ban nhân dân Quận X12 sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp có hiệu lực pháp luật. Uỷ ban nhân dân Quận X12 xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số:561/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M:

- Hủy "Giấy cho đất ngày 21/4/2000" và huỷ "Tờ cam kết ngày 15/5/2008".

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009 do Ủy ban nhân dân Quận X12 – Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK951016 ngày 05/02/2018 do Ủy ban nhân dân Quận X12 – Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Tuấn D và bà Lê Thị Thanh T1.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về hồ sơ cập nhật, cấp lại Giấy chứng nhận nhà - đất đối với nhà đất tại số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các cơ quan chức năng có thẩm quyền có trách nhiệm giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2022 bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thanh T1 (có ông Trần Hoàng N và ông Lê Xuân T2 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M (có ông Cao Lương T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Thanh T1 phát biểu: Việc giải quyết của cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và chưa thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án sơ thẩm xét xử lại. Cụ thể:

- Việc giám định của cấp sơ thẩm không đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Vì cấp sơ thẩm không công khai tài liệu giám định cho bị đơn biết, nên bị đơn không thể xác định tài liệu giám định và tài liệu trong hồ sơ vụ án có giống nhau không, do đó không thể sử dụng là nguồn chứng cứ.

- Cấp sơ thẩm không triệu tập Uỷ ban nhân dân phường A tham gia tố tụng là xác định thiếu người tham gia tố tụng, vì đây là cơ quan xác nhận giấy đăng ký quyền sử dụng đất của ông D. Uỷ ban nhân dân phường xác nhận dựa theo kết quả niêm yết công khai, nên nhận định bản án sơ thẩm cho rằng Uỷ bân nhân dân phường chỉ xác nhận theo nội dung ông D đăng ký là không đúng.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị Uỷ ban nhân dân Quận X12 cung cấp thông tin, nhưng Uỷ ban nhân dân Quận X12 trả lời do Tòa án không cung cấp hồ sơ nên không cung cấp được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Bị đơn đã có đơn yêu cầu nhưng Tòa án không cung cấp hồ sơ cho Uỷ ban nhân dân Quận X12, mà nhận định Uỷ ban nhân dân Quận X12 có nghĩa vụ liên hệ Tòa án để sao chụp hồ sơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 trình bày: Phần đất đã được nguyên đơn tặng cho vợ chồng ông D, bà T1. Năm 2002 vợ chồng ông D, bà T1

bỏ tiền xây dựng nhà trên đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tài sản trên đất là chưa triệt để.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã có công khai kết luận giám định của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh cho đương sự, còn tài liệu dùng để giám định thì đó là chuyên môn nghiệp vụ của cơ quan giám định. Bản án sơ thẩm đã nhận định rõ thời điểm xây dựng nhà là do ông H xây, lời trình bày bà T1 là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã có phiên họp công khai tiếp cận công khai chứng cứ, có sự tham gia của đại diện theo ủy quyền của bà T1, việc trưng cầu giám đình là đúng quy định pháp luật. Hồ sơ vụ án thể hiện nội dung xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường A là căn cứ vào nội dung kê khai của ông D, nên không đảm bảo tính đúng đắn của sự việc. Ông D đã có lời khai xác nhận hồ sơ là do ông tự tạo, nên không cần thiết đưa Uỷ ban nhân dân phường vào tham gia tố tụng. Tại đơn khởi kiện và lời trình bày thì bà M, ông H xác nhận không ký giấy cho đất cho ông D, phù hợp với kết luận giám định, do đó việc thu thập hồ sơ theo đơn khiếu nại của bà M là không cần thiết. Bản án sơ thẩm đã thu thập và đánh giá chứng cứ đầy đủ, bà T1 không có chứng cứ mới chứng minh kháng cáo, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào căn cứ vào "Giấy cho đất ngày 24/01/2000" và "Tờ cam kết ngày 15/05/2008" có chữ ký của ông Lê Văn H, Uỷ ban nhân dân Quận X12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 350/16A Quốc lộ 1A Khu phố X3 phường A Quận X12 Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1. Ông H, bà M cho rằng không có việc tặng cho đất, ông D đã giả mạo chữ ký ông H trong giấy cho đất, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy "Giấy tặng cho ngày 21/4/2000" và "Tờ cam kết ngày 15/5/2008" và các giấy chứng nhận mà Uỷ ban nhân dân Quận X12 đã cấp cho ông D, bà T1 liên quan đến nhà đất trên.

[2] Bản án sơ thẩm nhận định:

[2.1] Phần đất diện tích 342,8 m^2 thuộc thửa 868 tờ bản đồ số 9 (thửa cũ: Một phần thửa 126 tờ bản đồ số 9 - TL 2005) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009 do Uỷ ban

nhân dân Quận X12 – Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Tuấn D - bà Lê Thị Thanh T1 và được Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp đổi thành giấy chứng nhận số CK951016 ngày 05/02/2018 có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 371 có diện tích 2.246m^2 do vợ chồng ông Lê Văn H sử dụng từ năm 1975 đến nay và ông H đã được Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01271.QSDĐ/Q12/1998 ngày 29/09/1998.

[2.2] Xét "Giấy tặng cho nhà đất ngày 24/01/2000":

- Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải nguyên đơn có ông Thuận là đại diện ủy quyền trình bày: *"... ông D lợi dụng việc mình được giao đi làm giấy tờ cho ông T3 đã tự mình lập "giấy tặng cho" và giả chữ ký ông H để ký vào tờ giấy tặng cho và xin cấp giấy cho ông và bà T1 đối với nhà đất tại địa chỉ 350/16A - Quốc lộ 1A, Khu phố X3 phường A, Quận X12, ông H - bà M không tặng cho ông D - bà T1 nhà đất này..."*

- Tại Bản tự khai tháng 9/2019, Biên bản đối chất ngày 26/9/2019, bị đơn ông D thừa nhận: *"... vì muốn có nhà đất nên lợi dụng việc được ông T3 là anh ruột nhờ đi làm hồ sơ xin cấp giấy đối với phần đất mà ông T3 được cha, mẹ là ông Hoàng bà M cho vào năm 2000, ông D đã tự lập một tờ tặng cho đất với nội dung giống hệt như tờ tặng cho đất của ông T3 và giả chữ ký của ông H để ký vào giấy tặng cho đất này để được UBND Quận X12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009, chứ thực chất ông H bà M không cho ông phần đất này..."*

- Tại các bản tường trình ông T3 trình bày*:"...Ông là con trai trưởng nên được cha mẹ tin tưởng giao cho giữ, quản lý các giấy tờ quan trọng trong đó có các giấy tờ nhà đất. Năm 2000 ông được cha mẹ viết giấy cho một phần đất, đến năm 2008 do bận nhiều việc không thể tự mình đi làm thủ tục xin cấp giấy đối với phần đất mà ông được cho trước đây, nên ông có nhờ em ruột là ông D thay mặt ông để đi làm giấy tờ cho ông. Ông xác định việc ông D làm giả giấy để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009. Ông xác định cha mẹ ông không cho ông D bà T1 nhà đất tại địa chỉ 350/16A - Quốc lộ 1A, Khu phố X3 phường A, Quận X12..."*

- Theo bản Kết luận giám định số 2360/KLGĐ-TT ngày 05/05/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đã kết luận như sau*:"... Chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Văn H trên "Giấy cho đất ngày 24/01/2000" và "Tờ cam kết ngày 15/05/2008" so với chữ ký, chữ viết của Lê Văn H trên các tài liệu dùng làm mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra".*

Từ các chứng cứ trên có đủ cơ sở để xác định: Vào năm 2009 ông D tự lập *"Giấy cho đất ngày 24/01/2000" và "Tờ cam kết ngày 15/05/2008"* giả chữ ký của ông Lê Văn H, kê khai không đúng sự thật để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là trái ý chí của ông H - bà M, vi phạm điều cấm của pháp luật, nên các *"Giấy cho đất ngày 24/01/2000"* và *"Tờ cam kết ngày 15/05/2008"* bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131, Điều 137 Bộ luật dân sự

1995; Điều 122, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là điều 117 và điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015).

[2.3] Về căn nhà trên đất:

Tại các biên bản hòa giải, Bản tường trình của nguyên đơn có ông Cao Lương T đại diện theo ủy quyền trình bày: *"Căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 60m^2 trên đất là do ông H - bà M xây dựng vào năm 2002, ông D bà T1 không xây dựng căn nhà này. Đến năm 2018 do căn nhà xuống cấp trầm trọng nên ông H ký "Hợp đồng xây dựng sửa chữa nhà" với Công ty TNHH TM DV Xây dựng sản xuất Cơ khí T6 để xây dựng, sửa chữa lại toàn bộ căn nhà thành một trệt một lầu như hiện trạng hiện nay. Ông còn nộp kèm cho Tòa án các lời khai, chứng cứ chứng minh cho việc xây dựng và sửa chữa căn nhà này."*

Tại *"Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"* ngày 13/01/2009 của ông Lê Tuấn D do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X12 cung cấp, tại phần kê khai ông D đã ghi như sau: *"Căn nhà do tôi tự xây dựng vào tháng 02/2002".* Nhưng, tại Biên bản đối chất ngày 26/9/2019; Biên bản hòa giải ngày 26/9/2019 ông D khai: *"Khi ông lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thì ông tự điền thông tin nhà do ông tự xây dựng tháng 2/2002 để xin cấp giấy, tuy nhiên thực chất căn nhà trên đất là do cha mẹ ông xây dựng vào năm 2002. Ông và bà T1 không xây dựng căn nhà nhà này".*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019, biên bản đối chất ngày 26/9/2019, biên bản hòa giải bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 trình bày: *"... ông H cho đất vào năm 2000, năm 2002 bà và ông D xây căn nhà cấp 4 trên đất....Nguồn tiền xây nhà năm 2002 là do bán nhà của cha mẹ cho để trả nợ, phần còn lại để xây nhà. Việc xây dựng nhà này đã được Uỷ ban nhân dân phường A xác nhận vào 17/02/2009 trong đơn "Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"*.

Xét nội dung xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường A, Quận X12 ngày 17/2/2009 có nội dung: Về nguồn gốc nhà đất tại Đơn nói trên giống như nội dung kê khai của ông D trong đơn và hồ sơ không có nội dung xác minh từ ông H bà M về việc ông bà có cho ông D đất vào năm 2000 hay không? Căn nhà cấp 4 trên đất của ông bà là do ai xây cất? Trong khi đó ông D là người tạo lập hồ sơ xin cấp giấy Chứng nhận nhà đất, đã xác định "*Ông và bà T1 không xây dựng căn nhà nhà này".* Tờ *"Giấy cho đất ngày 24/01/2000" và "Tờ cam kết ngày 15/05/2008"* không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2003, nên xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường A chưa đảm bảo được tính đúng đắn và khách quan của sự việc.

Mặt khác, theo Bản photo sổ hộ khẩu số 31220017471 do bị đơn bà T1 cung cấp cho Tòa án, thì từ ngày 11/7/2005 bà T1 - ông D cùng các con chuyển về ở tại nhà riêng của nguyên đơn. Theo xác minh của BCH công an phường A, Quận X12 vào ngày 18/02/2021 thì: *"..Từ năm 2000 đến này ông Lê Tuấn D và bà Lê Thị Thanh T1 không đăng ký hộ khẩu, không đăng ký tạm trú, không cư trú tại căn nhà số 350/16A Khu phố X3 phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh."*

Theo Biên bản thẩm định ngày 05/5/2020 thì hiện trạng căn nhà đã thay đổi và phù hợp với các lời khai, chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện. Thực tế hiện nay nguyên đơn vẫn đang là người quản lý, sử dụng và cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên H4 thuê nhà - đất số 350/16A Quốc Lộ 1A, Khu phố X3 phường A, Quận X12 để làm trụ sở, nhà xưởng công ty. Theo bản tự khai của bà Nguyễn Thị Thu T4 (là đại diện theo pháp luật của công ty) là đã ký hợp đồng thuê nhà trực tiếp với nguyên đơn ông H và ông T3 chứ không phải ký hợp đồng thuê với ông D hay bà T1.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định lời trình bày của bà T1 về việc bà bán nhà của cha mẹ cho để trả nợ một phần và dùng tiền còn lại để xây nhà là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK951016 ngày 05/02/2018 thì, việc cấp giấy chứng nhận cho ông D, bà T1 là căn cứ vào *"Giấy cho đất ngày 24/01/2000"* và *"Tờ cam kết ngày 15/05/2008"*, nhưng 02 văn bản này là do ông D tự làm giả. Mặt khác, theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự 1995, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc tặng cho đất phải lập thành Văn bản có công chứng, chứng thực, nhưng*"Giấy cho đất ngày 24/01/2000"* và "*Tờ cam kết ngày 15/05/2008"* không được chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nên không hợp pháp. Do vậy, Uỷ ban nhân dân Quận X12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T1 là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ và phán quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà T1 có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Những nội dung mà người đại diện và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T1 nêu ra, đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định làm rõ tại mục [10] bản án sơ thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 561/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M:

- Hủy "Giấy cho đất ngày 21/4/2000" và huỷ "Tờ cam kết ngày 15/5/2008".

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2274/2009.UB.GCN ngày 29/6/2009 do Ủy ban nhân dân Quận X12 Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Tuấn D, bà Lê Thị Thanh T1;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK951016 ngày 05/02/2018 do Ủy ban nhân dân Quận X12 Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Tuấn D và bà Lê Thị Thanh T1.

Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về hồ sơ cập nhật, cấp lại Giấy chứng nhận nhà - đất đối với nhà đất tại số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các cơ quan chức năng có thẩm quyền có trách nhiệm giải quyết điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 350/16A Quốc lộ 1A, Khu phố X3, phường A, Quận X12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị M.

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

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002502 ngày 22/6/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (2);
- BĐ (2);
-NLQ (3);
- Lưu (10) 22b (Án TTKY).

Phạm Thị Duyên