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: 903/2019/DS-PT Ngày: 14-10-2019 V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.	

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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Hồng Loan

Ông Trương Việt Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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: Bà Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 356/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 352/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3805/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7435/2019/QĐ-PT ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Đặng Văn B**, sinh năm 1969.
2. Bà **Nguyễn Thị Bích P**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông **Huỳnh Khắc T**, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Đường N, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 000143 ngày 05/01/2018, lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn Năng).

- *Bị đơn:* Ông **Đặng Văn A**, sinh năm 1973.
Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông **Đặng Văn L**, sinh năm 1964.
Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Đặng Thị Đ**, sinh năm 1960.
Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Đặng Thị L1**, sinh năm 1960.
Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **Đặng Thị U**, sinh năm 1980.
Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Đặng Thị L2**, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Khu phố S, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà **Đặng Thị Kim P2**, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Ấp B, tổ M, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông **Đặng Trần T1**, sinh năm 1990.
8. Bà **Trần Ngọc P3**, sinh năm 1969.
9. Ông **Đặng Trần Đ1**, sinh năm 2000.
Cùng địa chỉ: ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà **Nguyễn Thị Ánh N**, sinh năm 1984.
11. Ông **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm 1981.
12. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1985.
13. Ông **Nguyễn Hữu T4**, sinh năm 1980.
14. Ông **Nguyễn Dương A1**, sinh năm 1991.
15. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1989.
16. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1960.
17. Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1960.
18. Ông **Nguyễn Hoàng A2**, sinh năm 1992.
19. Ông **Nguyễn Hoàng H1**, sinh năm 1990.

20. Bà **Nguyễn Huyền C1**, sinh năm 1994.
21. Ông **Nguyễn Thành T6**, sinh năm 1965.
22. Bà **Nguyễn Thị Trúc Q**, sinh năm 1993.
23. Bà **Trần Thị C2**, sinh năm 1968.
24. Bà **Võ Thị N1**, sinh năm 1966.
25. Ông **Lê Minh G**, sinh năm 1985.
26. Bà **Nguyễn Hồng N2**, sinh năm 1994.
27. Bà **Lê Ngọc Y**, sinh năm 1996.
28. Ông **Đoàn Văn T7**, sinh năm 1971.
29. Bà **Lê Thị H2**, sinh năm 1974.
30. Ông **Chu Văn H**, sinh năm 1966.
31. Bà **Trần Thị X**, sinh năm 1976.
32. Bà **Võ Thị A3**, sinh năm 1965.
33. Ông **Trần Văn Trọng H4**, sinh năm 2000
34. Ông **Trần Văn N3**, sinh năm 1999.
35. Ông **Lê Thanh H5**, sinh năm 1980.
36. Bà **Lê Thị A4**, sinh năm 1984.
37. Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1988.
38. Ông **Nguyễn Ngọc P4**, sinh năm 1994.

Cùng địa: Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

39. Bà **Nguyễn Thị H6**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

40. Bà **Phan Thị H7**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Ông **Đặng Văn A**, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy đồng ý ngày 02/5/2019).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị Bích P và bị đơn – ông Đặng Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/12/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Huỳnh Khắc T trình bày:

Vào năm 1999, vợ chồng ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích P được cụ ông Đặng Văn L3 và cụ bà Phan Thị H7 (cha mẹ ruột của ông B) cho phần

đất có diện tích 2070 m^2 để sinh sống (việc cho nhận này không lập thành văn bản). Quá trình sử dụng đất ông Đặng Văn B được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, số vào sổ số 2685/QSDĐ/VLA ngày 06/7/1999, theo quyết định số 548/QĐUBND ngày 06/7/1999 đối với phần đất có diện tích sử dụng 2070 m^2 thuộc thửa 162 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2002 thì vợ chồng ông Đặng Văn B là người bỏ tiền ra xây cất nhà, việc xây cất nhà này không có giấy phép xây dựng.

Ông Đặng Văn B xác nhận phần diện tích đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cá nhân ông Đặng Văn B. Phần đất đo vẽ thực tế có diện tích lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận là do ông có san lấp lấn ra một phần đất kênh rạch.

Năm 2002, ông Đặng Văn B có làm giấy cho đất ông Đặng Văn A phần đất có diện tích 284 m^2 (bao gồm đất và khu phòng trọ), Tuy nhiên, thời điểm ông Đặng Văn B cho ông Đặng Văn A phần nhà đất nêu trên bà Nguyễn Thị Bích P là vợ ông B không hay biết, việc cho nhà và đất là ý ông Đặng Văn B quyết định, không được sự chấp thuận của bà P. Đồng thời, kể từ thời điểm cho nhà và đất thực tế ông A không sử dụng mà bà P, ông B vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến năm 2018. Hàng tháng ông B có mang tiền về phụ giúp nuôi cha mẹ già, chứ không phải thu tiền cho thuê phòng trọ rồi mang tiền về đưa cho ông Đặng Văn A. Mặt khác, việc tặng cho phần đất kể trên không tuân thủ về mặt hình thức về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngày 0/11/2017, ông Đặng Văn A tự ý thuê người đến khoan giếng, kéo đồng hồ điện thì bà P không đồng ý và hai bên xảy ra mâu thuẫn, ông A sau đó tự chiếm đoạt quyền sử dụng đất và nhà trọ, đồng thời buộc những người đang ở trọ tại khu nhà trọ phải trả tiền thuê nhà cho ông A. Vì là anh em ruột nên vợ chồng ông B không muốn tình cảm anh em bị xung đột bạo lực nên ông khởi kiện nhờ Tòa án giải quyết.

Do việc tặng cho đất không được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Bích P và việc tặng cho phần nhà đất nêu trên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nên ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh:

- Hủy Giấy cho đất ký kết ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

- Buộc ông Đặng Văn B trả lại phần đất nhà trọ có diện tích 284m^2 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Đặng Văn A trả lại tiền thuê nhà mà ông A đã chiếm đoạt từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20,000,000 đồng (hai mươi triệu đồng) đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên sau đó đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Văn A trình bày:

Ông Đặng Văn A xác nhận phần đất có diện tích 284m^2 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm trong phần đất có diện tích 2070m^2 thuộc thửa số 162 tờ bản đồ số 04 tọa lạc lại xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, số vào sổ 2685/QSDĐ/VLA ngày 06/7/1999 cấp cho ông Đặng Văn B, phần đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ, mẹ ông là Đặng Văn L3 và bà Phan Thị H7 để lại cho ông Đặng Văn B đại diện hộ gia đình đứng tên, đại diện hộ gia đình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc ông L3 và bà H7 để cho ông B đại diện đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản).

Vào năm 2002, khi còn sống cha mẹ ông là ông Luận và bà Hai đã xây dựng nhiều căn nhà để ở và cho thuê, sau đó phân chia cho các con mỗi người một phần (việc phân chia này không có văn bản). Theo ý nguyện của cha mẹ thì ông Đặng Văn B phải chia cho ông Đặng Văn A một phần tài sản là 14 phòng trọ trên diện tích đất là 283,4 m^2. Do ông B là người đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông B phải viết giấy cho đất ông A nên vào ngày 10/7/2002, ông B đã làm giấy tay cho ông A phần diện tích đất và nhà trọ có diện tích 284m^2 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền phòng trọ thu của những người ở trọ, từ trước đến nay ông B thu giúp ông A và mang tiền về cho ông A để lo cho cha mẹ (việc ông B thu tiền giúp ông A hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không thể hiện bằng văn bản và ông A cũng không tranh chấp gì đối với khoản tiền thuê nhà trọ mà ông B đã thu từ trước đến tháng 10/2017). Đến tháng 10/2017, ông Đặng Văn A trực tiếp quản lý và thu tiền của những người ở trọ.

Ông Đặng Văn A không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu kể trên, vì phần nhà đất này là của cha ông A để lại cho ông A sử dụng từ năm 2002 đến nay và được UBND huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh cấp số nhà tại ấp N, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26/3/2017, ông B còn làm tờ cam

kết có xác nhận chữ ký của UBND xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để ông A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông khẳng định phần đất và nhà nêu trên là của ông A. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần đất trên cho bị đơn.

Vào ngày 25/12/2017 ông A có thuê thợ khoan một giếng nước, với giá 28,000,000 triệu đồng (không tính các phụ kiện trên mặt đất).

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ kiên quan bà Nguyễn Thị H6 trình bày: Bà là vợ của bị đơn, thống nhất với trình bày của bị đơn và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với tư cách là người đại diện cho cụ bà Phan Thị H7, ông Đặng Văn A trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Văn L, bà Đặng Thị Đ, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị U, bà Đặng Thị L2, bà Đặng Thị Kim P2, ông Đặng Trần T1, bà Trần Ngọc P3, ông Đặng Trần Đ1, bà Nguyễn Thị Ánh N, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Hữu T4, ông Nguyễn Dương A1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T5, bà Võ Thị H, ông Nguyễn Hoàng A2, ông Nguyễn Hoàng H1, bà Nguyễn Huyền C1, ông Nguyễn Thành T6, bà Nguyễn Thị Trúc Q, bà Trần Thị C2, bà Võ Thị N1, ông Lê Minh G, bà Nguyễn Hồng N2, bà Lê Ngọc Y, ông Đoàn Văn T7, bà Lê Thị H2, bà Trần Thị X, ông Chu Văn H3, bà Võ Thị A3, ông Trần Văn Trọng H4, ông Trần Văn N3, ông Lê Thanh H5, bà Lê Thị A4, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Ngọc P4: Tất cả đều có bản tự khai và cùng chung một nội dung: "Việc ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A tranh chấp thì không liên quan, không ý kiến và không có yêu cầu, xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án."

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 352/2019/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 118; khoản 1, 2 Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 1, 2 Điều 467 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích P có ông Huỳnh Khắc T đại diện về việc hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A và buộc ông Đặng Văn A trả lại phần nhà đất có diện tích 284m^2 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông B.

2/ Hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

3/ Buộc ông Đặng Văn A trả lại quyền quản lý căn nhà tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả lại tiền thuê nhà trọ mà ông Đặng Văn A đã chiếm giữ từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20,000,000 (hai mươi triệu) đồng đến khi xét xử sơ thẩm.

5/ Buộc ông Đặng Văn A trả cho ông Đặng Văn B chi phí đo vẽ và chi phí định giá, số tiền tổng cộng là 11,353,290 đồng (mười một triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 26/6/2019, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn của ông Huỳnh Khắc T, người đại diện nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, có nội dung:

- Công nhận toàn bộ diện tích 2070m^2 thuộc thửa 162, Tờ bản đồ số 4, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2685 ngày 06/7/1999 cho ông Đặng Văn B.

- Buộc ông Đặng Văn A trả lại đất có diện tích 284m^2 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích P.

Cùng ngày 26/6/2019, bị đơn ông Đặng Văn A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

với nội dung "Buộc ông Đặng Văn A trả lại quyền quản lý căn nhà tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B."

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 2070m^2 đất cho nguyên đơn; giữ nguyên yêu cầu không đồng ý như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích 284 m^2 đất nằm trong phần diện tích 2070 m^2 do nguyên đơn đứng tên chung cho hộ. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn cũng xác định tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu công nhận phần diện tích này. Việc nguyên đơn có đưa tiền cho bị đơn là để phụ giúp nuôi cha mẹ, không phải lấy tiền giùm như bị đơn trình bày.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho ngày 10/7/2012 với lý do đất có nguồn gốc của cha mẹ cho bị đơn, nhưng để nguyên đơn đứng tên đại diện. Căn cứ là Tờ cam kết đề ngày 05/9/2013 do cụ ông Đặng Văn L3 viết. Tài sản trên đất là dãy nhà trọ do cha mẹ và bị đơn bỏ tiền ra xây dựng nên không đồng ý trả lại quyền quản lý nhà trọ. Tuy nhiên, bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố, các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Đ, Đặng Thị L1, Đặng Thị U, Đặng Thị Kim P2 không có ý, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà Nguyễn Thị H6 đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tiếp tục để bị đơn quản lý dãy nhà trọ do xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]*Về hình thức*: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Khắc T, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn và đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn

luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 2070 m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc bị đơn giao lại diện tích 284m^2 đất cùng với dãy nhà trọ trên đất để nguyên đơn quản lý sử dụng; kháng cáo của bị đơn không đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho ngày 10/7/2002 và không đồng ý giao quyền quản lý nhà trọ cho nguyên đơn. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn làm phạm vi giải quyết vụ án; xác định giá trị pháp lý của Giấy cho đất ngày 10/7/2002, xác định người bỏ tiền ra xây dựng dãy nhà trọ trên diện tích 284m^2 đất hiện đang tranh chấp, làm căn cứ giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn.

[3] Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 21/12/2017, có nội dung nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy cho đất ngày 10/7/2002; buộc bị đơn trả lại đất và dãy nhà trọ; buộc bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 05/11/2017 mỗi tháng là 20,000,000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Giấy cho đất ngày 10/7/2002 và đình chỉ yêu cầu đòi tiền cho thuê nhà trọ mỗi tháng là 20,000,000 đồng cho đến khi kết thúc vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cũng xác nhận tại tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu công nhận diện tích 2070m^2 là ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích 2070m^2 thuộc thửa 162 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N500726, số vào sổ số 2685/QSDĐ/VLA ngày 06/7/1999.

[4] Căn cứ Giấy cho đất ngày 10/7/2002 có nội dung nguyên đơn làm giấy cho bị đơn diện tích 284 m^2 đất thuộc một phần diện tích 2070 m^2 đất thuộc thửa 162, Tờ bản đồ số 04 đã được cấp giấy chứng nhận, cho ông Đặng Văn A. Giấy cho đất có nội dung gửi UBND xã Vĩnh Lộc A, nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian từ khi lập hợp đồng đến nay bị đơn không làm thủ tục đăng ký. Nay nguyên đơn không đồng ý cho với lý do chưa được sự đồng ý của vợ là bà Nguyễn Thị Bích P. Hội đồng xét xử xét thấy, Giấy cho đất ngày 10/7/2002, không tuân thủ hình thức của hợp đồng tặng cho là bất động sản quy định tại Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005. Đến nay nguyên

đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho, làm cho việc thực hiện Hợp đồng tặng cho sẽ không thể tiến hành công chứng hợp đồng theo quy định tại Điều 457, Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 và Hợp đồng tặng cho không có giá trị pháp lý về hình thức. Về nội dung, nếu đất đã cấp cho hộ như ông B trình bày thì một mình ông Đặng Văn B tặng cho cũng không đúng quy định như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm; ngoài ra trong suốt quá trình được cho đất bị đơn cũng không đăng ký quyền sử dụng theo quy định cũng làm cho Hợp đồng không có hiệu lực pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lại đất và quyền quản lý nhà trọ, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ trình bày của bị đơn nêu nhà trọ trên đất do cha và bị đơn cùng xây dựng từ năm 2001, căn cứ là các hóa đơn mua vật liệu do bị đơn cung cấp mua năm 2001, bị đơn nêu không có hợp đồng xây dựng tự mua, kêu người xây dựng và tự trả tiền. Tuy nhiên nội dung của các hóa đơn không thể hiện mua vật liệu để xây dựng nhà ở đâu. Tại Đơn tường trình nguồn gốc nhà và đất gửi UBND xã V, huyện B, ông Đặng Văn A làm đơn yêu cầu xác nhận nhà tự xây từ năm 2004 và bị đơn sử dụng đến nay. Là có mâu thuẫn với trình bày tại phiên tòa bị đơn nêu nhà trọ xây từ năm 2001 và nhờ ông B thu tiền nhà trọ giùm cho đến ngày 03/11/2017 bị đơn mới trực tiếp quản lý, cụ thể là khoan giếng, kéo điện, thu tiền thuê nhà trọ và đăng ký kinh doanh nhà trọ. Do đó, không có căn cứ xác định dãy nhà trọ do bị đơn xây dựng và quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến khi tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả quyền quản lý dãy nhà trọ cho nguyên đơn là có cơ sở. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất và công nhận quyền sử dụng dãy nhà trọ trên diện tích 284m^2 đất cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: tại phần Quyết định của bản án có tuyên "*Buộc ông Đặng Văn A trả lại quyền quản lý căn nhà tại Ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B*." Là đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc quản lý nhà trọ là phù hợp quy định của luật nhà ở bởi lẽ dãy nhà trọ xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, mặc dù không bị cưỡng chế tháo dỡ, nhưng cũng không thể công nhận quyền sử dụng dãy nhà trọ theo quy định, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 118; khoản 1, 2 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1, 2 Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005.

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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 352/2019/DSST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị Bích P có ông Huỳnh Khắc T đại diện về việc hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A và buộc ông Đặng Văn A trả lại phần nhà đất có diện tích 284m^2 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B.

2/ Hủy giấy cho đất ký ngày 10/7/2002 giữa ông Đặng Văn B và ông Đặng Văn A.

3/ Buộc ông Đặng Văn A trả lại quyền quản lý căn nhà tại ấp N, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Văn B.

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả lại tiền thuê nhà trọ mà ông Đặng Văn A đã chiếm giữ từ ngày 05/11/2017, mỗi tháng là 20,000,000 đồng (hai mươi triệu đồng) đến khi xét xử sơ thẩm.

5/ Buộc ông Đặng Văn A trả cho ông Đặng Văn B chi phí đo vẽ và chi phí định giá, số tiền tổng cộng là 11,353,290 đồng (mười một triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng. Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên thi hành án là bị đơn còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn được nhận lại số tiền 8,850,000 đồng (tám triệu, tám trăm, năm mười nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0031160 ngày 29/12/2017 và Biên lai thu tiền số AA/2018/0006851 ngày 21/02/2019. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600,000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ tại Biên lai thu số AA/2019/0002400 ngày 03/7/2019 và Biên lai thu số AA/2019/0002391 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

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 TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh