

**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 171/2018/DS-PT
Ngày 29 - 6 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung;
Ông Lê Thành Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo, 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 Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 385/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1296/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 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 731/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đại G – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1955

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Minh T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà M: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/ Bà Huỳnh Thị M1, sinh năm 1968

Địa chỉ: C St S F VA 22150 USA. (có mặt)

3/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường L, khu phố G, thị trấn C1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ng – Phó Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường UBND huyện C. (có mặt)

- Người làm chứng:

1/ Bà Mai Thị O.

Địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: UBND xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964

3/ Bà Đặng Thị Ch, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: ấp Đ1, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

4/ Ông Lê Bá Ph, sinh năm 1964

Địa chỉ: cư xá V, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1. Ông Huỳnh Văn C, bị đơn.

3. Bà Huỳnh Thị M1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Năm 1999, ông có mua một lô đất 7m x 27m (trên đất có một căn nhà vách lá mái tôn) của ông Lê Bá Ph với giá 28.000.000 đồng (nguồn gốc đất ông Ph nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Ng). Sau đó, ông có nhờ chú vợ là ông Huỳnh Văn C đứng tên giùm vì thời điểm đó gia đình vợ ông đang làm thủ tục bảo lãnh vợ chồng ông định cư ở nước ngoài. Ông C đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ vào sổ số 1547/QSĐĐ/TC ngày 21/11/2000, diện tích 173,75m² thuộc thửa 23.1, 24.1, 25.1 tờ bản đồ số 10. Nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng phần đất này và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 02/01/2005, ông mua thêm phần đất liền kề của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch, có chiều ngang 2,3m chiều dài tính từ lộ giới ra đến mé sông rạch sau nhà với số tiền 30.000.000 đồng.

Vì có biến động về việc tăng diện tích đất do mua thêm là 112,2m² so với giấy chứng nhận số 1547/QSĐĐ/TC ngày 21/11/2000 nên Ủy ban nhân dân huyện C đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1547/QSĐĐ/TC ngày 21/11/2000 (theo quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện C), nên ông có đưa lại bản chính Giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn C, để ông C nộp cho Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, cấp giấy mới. Toàn bộ quá trình đo đạc, làm thủ tục để cập nhật biến động xin cấp giấy chứng nhận mới hoàn toàn do nguyên đơn thực hiện.

Sau đó, ông được biết trong quá trình ông Huỳnh Văn C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì vợ ông là bà Huỳnh Thị M1 đã cùng với bà Mai Thị O (cán bộ địa chính xã L, huyện C) sửa ngày ký Hợp đồng mua bán giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch từ ngày 02/01/2005 thành ngày 02/01/2003. Ông và bà M1 ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 41/2014/HNGĐ-ST ngày 12/6/2014 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M1 với mục đích chiếm đoạt tài sản của ông nên tìm mọi cách để chú ruột là ông Huỳnh Văn C đứng tên, mặc dù ông không đồng ý để ông C đứng tên giùm nữa. Tuy nhiên, do có sự giúp đỡ của bà Huỳnh Thị M1 và bà Mai Thị O nên ông Huỳnh Văn C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Nhà đất này là tài sản của ông nên quá trình sử dụng ông đã hai lần tiến hành xây sửa nhà để kinh doanh vật liệu xây dựng từ năm 1999 đến nay, ông C biết và không hề phản đối.

Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Huỳnh Văn C phải sang tên quyền sử dụng đất cho ông, nhưng ông C chỉ chấp nhận chuyển trả quyền sử dụng đất cho con

traí của ông là Nguyễn Huỳnh Hoài M khi nào cháu M trưởng thành (theo Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã L ngày 06/9/2012).

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C là cấp sai đối tượng.

Tài sản này hình thành lúc ông và bà M1 còn là vợ chồng, nhưng khi thuận tình ly hôn đã ghi nhận nếu sau này ông B tranh chấp với ông C được chấp nhận sẽ thuộc về phần ông B. Bà M1 cũng đã cam kết không khiếu nại, tranh chấp về phần đất này. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00128 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn C ngày 24/9/2012;

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 285,95m² (bao gồm 173,75m² + 112,2m²) tọa lạc tại xã L, huyện C cho ông. Ông được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Bị đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Trước đây, ông có làm bản tự khai nộp Tòa án với nội dung: Vào năm 1999, anh của ông là ông Huỳnh Ngọc L, cư ngụ tại Mỹ có gửi tiền về để ông mua nhà đất là tài sản mà ông B tranh chấp. Nay ông xác định số tiền mua nhà, đang đất tranh chấp với ông Nguyễn Văn B là tiền riêng của ông, không liên quan đến số tiền mà ông Huỳnh Ngọc L cho ông.

Ngày 20/01/1999, ông mua mảnh đất ngang 7m x 27m = 189m² tại ấp Đ1, xã L, huyện C, trên đất có căn nhà vách lá, mái tole của ông Lê Bá Ph. Ông đứng ra thỏa thuận giá mua bán với ông Ph và có nhờ cháu vợ là ông Nguyễn Văn B và cháu gái Huỳnh Thị M1 làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay vào ngày 20/01/1999, số tiền mua căn nhà 28.000.000 đồng là do ông đưa tiền cho cháu gái là Huỳnh Thị M1 trả cho ông Ph có viết giấy biên nhận là đã nhận tiền chị Huỳnh Thị M1 là 27.500.000 đồng, còn nợ của ông Ph là 500.000 đồng. Đến ngày 24/5/1999, ông được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận, ông có cho vợ chồng ông B, bà M1 ở nhờ để mở cửa hàng bán vật liệu xây dựng, nhà đất này hiện do ông B quản lý, sử dụng.

Ông khẳng định hợp đồng mua bán giấy tay ngày 20/01/1999 giữa ông Lê Bá Ph và ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị M1 là giả tạo, do ông B nhờ ông Ph làm sau để hợp thức hóa việc mua bán và khởi kiện nhằm chiếm đoạt tài sản do vợ chồng ông B, bà M1 đang tranh chấp tài sản ly hôn. Vì thực tế từ khi ông C mua đất của ông N, bà Ch năm 2003, ông đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1547/QSĐĐ/TC ngày 21/11/2000. Sau đó ông

Nguyễn Văn B thành lập Doanh nghiệp tư nhân V, nên ông B có làm hợp đồng thuê nhà của ông để bán vật liệu xây dựng, và có đưa vào báo cáo thuế để khấu trừ thuế cho doanh nghiệp V.

Đến năm 2003, ông C có nhờ vợ chồng ông B, bà M1 mua thêm phần đất kế bên của ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch có diện tích 2,3m x 38m (chiều dài hết đất) với giá 30.000.000 đồng, trong số tiền này ông đưa tiền cho bà M1 là 15.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng là của bà Huỳnh Thị M cho ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch vay trước đó.

Do không có tiền trả nên ông N, bà Ch kêu bán đất cho ông và bà M. Ông N, bà Ch có làm bản tường trình và cam kết ngày 15/01/2013, có xác nhận của UBND huyện C.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và khẳng định đây là tài sản riêng của ông C. Tuy nhiên, ông C vẫn có tâm ý muốn để lại phần đất này cho cháu là con trai của ông B, bà M1 như theo biên bản hòa giải tại UBND xã L trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị M1 trình bày:

Bà M1 và bà Huỳnh Thị M là con ruột của ông Huỳnh Ngọc L. Ông Huỳnh Văn C là em ruột của ông L. Ông Nguyễn Văn B trước đây là chồng bà M1, ông và bà đã ly hôn ngày 12/6/2014 tại TAND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước đây bà M1, bà M, ông C nghĩ rằng ba của bà là ông Huỳnh Ngọc L gửi tiền về giúp đỡ cho ông Huỳnh Văn C trong cuộc sống sinh hoạt gia đình là tiền của ba bà để mua đất, nên mới khai như vậy. Sau này ba của bà ông Huỳnh Ngọc L xác nhận tiền mua đất đang tranh chấp với ông B là tiền riêng của ông C, không liên quan gì đến ông Huỳnh Ngọc L. Bà M1 với tư cách là vợ trước đây của ông Nguyễn Văn B xin xác định lại phần đất đang tranh chấp là của ông Huỳnh Văn C mua vào năm 1999. Chính ông C đưa tiền cho bà số tiền 27.500.000 đồng để trả cho ông Lê Bá Ph vào ngày 20/01/1999. Vì thời điểm 1999 bà và ông B còn rất nghèo, không có tiền mua đất.

Đất do chính ông Huỳnh Văn C mua, nên ông C mới được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/1999. Sau đó ông C mua thêm đất của ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch với diện tích 2,3m x 38m sát bên để nhập vào phần đất mua của ông Ph năm 1999. Đến ngày 24/9/2012 ông C được UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận.

Phần đất mua của ông Lê Bá Ph và của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch đều do tiền của ông Huỳnh Văn C đưa cho bà để mua đất dùm cho ông C, nên nhờ ông Nguyễn Văn B đứng ra làm giấy tay mua bán. Từ khi mua

đất đến nay ông C đã hai lần được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Việc ông B cho rằng bà và bà Mai Thị O (cán bộ địa chính xã L, huyện C) sửa ngày ký hợp đồng mua bán ngày 02/01/2005 thành ngày 01/01/2003 giữa ông B và vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch là không đúng sự thật.

Toàn bộ hồ sơ như đơn xin công nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C có xác nhận UBND xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/3/1999, Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất ngày 13/3/1999, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư Đ1 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất có xác nhận của UBND xã L ngày 02/5/2012, Tờ trình ngày 21/9/2012 của Phòng tài nguyên – Môi trường huyện C đều xác định đất này do ông Huỳnh Văn C mua và đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục theo luật định.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với ông Huỳnh Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị M có đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Văn C thống nhất với trình bày của bị đơn là ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn Ng trình bày:

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C: Ủy ban nhân dân huyện C đã có công văn số 118/UBND ngày 20/01/2015 “Phúc đáp Thông báo số 125/2013/TB-TLVA ngày 06/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện C”. Ủy ban nhân dân huyện C vẫn giữ nguyên ý kiến như nội dung tại công văn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C là đúng quy trình, thủ tục. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00128 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn C ngày 24/9/2012, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C trình bày không đồng ý với yêu cầu này vì giấy chứng nhận đã được cấp đúng quy trình, thủ tục.

Người làm chứng là ông Lê Bá Ph trình bày:

Nguồn gốc đất do ông Ph mua của ông T, bà Ng bằng giấy viết tay từ năm 1994. Ông T, bà Ng bán hết toàn bộ diện tích đất cho ông Ph, không nhớ diện tích thực tế cụ thể là bao nhiêu, trong giấy ghi là 189m². Sau đó ông Ph bán lại toàn bộ diện tích đất này cho ông B và bà M1. Lúc bán cho ông B, bà M1 chỉ ký giấy tay. Bán với giá 28.000.000 đồng, đưa trước 27.500.000 đồng, sau đó đưa thêm 500.000 đồng. Tiền do ông B, bà M1 trực tiếp trả. Sau khi nhận tiền giao

đất luôn, trên đất có căn nhà lá, không có sổ nhà, không có giấy tờ nhà. Giấy tay mua bán được lập 02 bản, mỗi bên giữ một bản. Bản của ông Ph giữ đã bị mất. Ông Ph xác nhận không biết ông C là ai. Ông Ph không có vợ, việc mua bán đất do một mình ông thực hiện.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N, bà Đặng Thị Ch trình bày:

Lúc ông N, bà Ch chuyển nhượng đất có bằng khoán do ông N đứng tên. Chuyển nhượng đất cho 2 vợ chồng B, M1 vào năm 2005. Diện tích 2,3mx38m chạy dọc theo tới hậu đất. Hợp đồng bằng giấy viết tay với giá 30 triệu đồng không có công chứng, chứng thực nhưng sau đó đã chuyển tên bằng khoán cho B, M1 nhưng không nhớ rõ thời điểm sang tên bằng khoán, khoảng 5-6 tháng sau đó. Tiền mua đất do B, M1 trả trực tiếp và trả một lần. Lúc đi làm giấy tờ có đủ vợ chồng 2 bên và sang giấy ở UBND xã. Có sự việc ông bà cầm cố giấy tờ nhà, sau đó ông B đưa 5 triệu đồng cho đi chuộc lại giấy tờ. Lúc đó cầm giấy cho ai không nhớ. Sau khi chuộc về, đưa bằng khoán cho ông B làm giấy tờ. Lúc tách giấy cho ông B có ra UBND xã ký giấy để tách sổ, nay ông N, bà Ch đã có sổ mới.

Bảng tường trình, cam kết ngày 15/01/2013 ông N, bà Ch có ký tên tại UBND xã L do lúc đó bà M1 kêu lên xã ký, bà M1 nói lên ký để bà M1 làm giấy đất. Nội dung tờ tường trình có xác nhận bán cho ông C. Ông N, bà Ch không rành chữ, lúc đó không được đọc lại nội dung văn bản. Ông N, bà Ch có biết ông C do ở trong xóm nhưng không có giao dịch mua bán gì với ông C.

Người làm chứng bà Mai Thị O trình bày: Trước đây bà có làm địa chính tại xã L, huyện C. Trong quá trình công tác bà có tham gia thụ lý giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C. Khoảng năm 2010, 2011 Ủy ban nhân dân xã L có nhận đơn tranh chấp của ông Nguyễn Văn N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị M1 liên quan đến việc bán một phần diện tích đất có chiều ngang 2m dài bao nhiêu bà không nhớ. Sau khi được hòa giải các bên đã thống nhất ông N lập thủ tục chuyển nhượng cho ông T1 và bà M1. Tuy nhiên thiếu kinh nghiệm thay vì làm văn bản đề nghị huyện công nhận hòa giải thành để tách thửa và lập thủ tục chuyển nhượng thì bà hướng dẫn ông N đo đạc đăng ký biến động giảm diện tích và gia đình bà M1 ông T1 đăng ký biến động tăng diện tích vì thực tế ông T1 (tức ông B) và bà M1 đang sử dụng phần diện tích đất trên để sử dụng cất nhà chứa vật tư để bán. Sau khi gia đình ông B, bà M1 đo đạc toàn bộ diện tích đất đang sử dụng thì gia đình ông B và bà M1 lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người đi làm hồ sơ là vợ chồng ông B và bà M1. Tuy nhiên do giấy tờ đứng tên ông C nên Ủy ban nhân dân xã đề nghị phải có ông C ký vào đơn xin cấp giấy nên ông B và bà M1 mang về cho ông C ký. Bà khẳng định bà không sửa ngày tháng năm ký

giấy mua bán của ông Nguyễn Văn N với ông Nguyễn Văn T1 và bà M1. Theo bà biết ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn B là một.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1296/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 228, 229 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 170, 688 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 99 Luật đất đai năm 2014;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 285,95 m² (gồm 104,25 m² tại thửa số 553, tờ bản đồ số 176 và 181,7 m² tại thửa số 94, tờ bản đồ số 176) tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH00128 ngày 24/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C, là của ông Nguyễn Văn B.

2. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo sổ vào sổ cấp GCN: CH00128 ngày 24/9/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C.

3. Ông Nguyễn Văn B được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận đối với tài sản trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2017, ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1 cùng có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn C là bị đơn và là đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà M1 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không đúng sự thật khách quan, không có căn cứ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CH00128 ngày 24/9/2012 của UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn C.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà M1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B là có cơ sở. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M1 làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Người khởi kiện ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng diện tích đất 285,95m² tại thửa 553, 94, tờ bản đồ số 176, tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Văn C đối với diện tích đất nêu trên.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp 285,95m² bao gồm 02 phần, trong đó 01 phần nhận chuyển nhượng từ ông Lê Bá Ph và 01 phần nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị Ch.

Đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Lê Bá Ph: Hợp đồng mua bán ngày 20/01/1999 thể hiện ông Lê Bá Ph chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị M1 phần đất ngang 7m, dài 27m với giá 28.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 28/8/2013, ông Lê Bá Ph cũng xác định có ký giấy sang tay bán cho vợ chồng ông B và nhận số tiền 27.500.000 đồng, không liên hệ với ông C. Khi thực hiện hợp đồng các bên giao và nhận tiền đầy đủ. Ông C cho rằng phần đất này mình đứng ra giao dịch và đưa tiền cho bà M1 để giao cho ông Ph nhưng không có căn cứ để chứng minh.

Đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông N và bà Ch: Hợp đồng mua bán ngày 02/01/2005 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Đặng Thị Ch với ông Nguyễn Văn T1 (tức ông B) thể hiện nội dung vợ chồng ông N bán cho ông T1 “*2m đất chiều ngang và chiều dài tính từ lộ giới dài ra đến mé sông rạch sau nhà*”, ông T1 đã giao tiền đủ từ ngày làm hợp đồng. Tại Tờ cam kết ngày 26/10/2009, ông N và bà Ch xác định chuyển nhượng cho ông B (tên gọi khác là Tiến) phần đất ngang 2,3m x dài 38m tại địa chỉ 1/136 ấp Đ1 với giá 30.000.000 đồng. Tại bản

tự khai ngày 12/8/2013 ông Huỳnh Văn C khai năm 2005 ông B và bà M1 có thỏa thuận mua thêm phần đất của ông Nguyễn Văn N và vợ Đặng Thị Ch, ông B và bà M1 chỉ trả 15.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng để trừ nợ của bà Huỳnh Thị M (chị bà M1). Lời tự khai này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn N ngày 28/8/2013 xác định vợ chồng ông còn thiếu nợ chị vợ chồng ông B 15.000.000 đồng nên bán đất để trừ nợ, 15.000.000 đồng còn lại vợ chồng ông B trả cho ông, sau đó ông lấy bằng khoán cầm cho ông B lấy 5.000.000 đồng nhưng sau đó ông B trả lại bằng khoán mà không lấy tiền của ông.

Ngoài ra, từ sau khi nhận chuyển nhượng thì ông B, bà M1 là người sử dụng đất. Quá trình sử dụng, ông B có xây nhà và sửa nhà trên đất nhưng ông C không có ý kiến gì. Ông C thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm rằng chính ông B là người sửa nhà.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn B và bà Huỳnh Thị M1 là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng hai phần đất nêu trên. Ông Huỳnh Văn C là người đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định thuận tình ly hôn số 41/2014/HNGĐ-ST ngày 12/6/2014, bà Huỳnh Thị M1 đã cam kết không tranh chấp với ông B phần đất nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất 285,95m² (gồm 104,25m² tại thửa số 553, tờ bản đồ số 176 và 181,7m² tại thửa số 94), tờ bản đồ số 176, tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Văn C: Như đã phân tích ở trên, phần đất 285,95m² (gồm 104,25 m² tại thửa số 553, tờ bản đồ số 176 và 181,7 m² tại thửa số 94), tờ bản đồ số 176, tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B nên việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn C là cần thiết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn C có nhiều sai sót nên cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn C là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy kháng cáo của ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1 là không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm cần được giữ nguyên.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên của ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1296/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 170, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 99 Luật Đất đai năm 2014.

Pháp lệnh án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 285,95m² (gồm 104,25m² tại thửa số 553, tờ bản đồ số 176 và 181,7m² tại thửa số 94, tờ bản đồ số 176) tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số CH00128 ngày 24/9/2012 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C là của ông Nguyễn Văn B.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số vào sổ CH00128 ngày 24/9/2012 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C.

Ông Nguyễn Văn B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn C và bà Huỳnh Thị M1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp lần lượt theo các biên lai số 0047929 và 0047928 cùng ngày 13/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tô Chánh Trung

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy