

Bản án số: 661/2024/DS-PT
Ngày: 25-7-2024
V/v: “*Tranh chấp giá trị 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: Ông Uông Văn Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Trương Việt Hồng
Ông Nguyễn Đình Đức

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – 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 Như Khương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 09 và 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2727/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8250/2024/QĐ-HPT ngày 18 tháng 6 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị B, sinh năm 1945.

Địa chỉ thường trú: 20 T, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: A N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Bình M (có mặt);

Địa chỉ: 1 Đ, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Võ Bích H (có mặt);

Địa chỉ: A đường B, khu dân cư A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Lan S, thuộc Văn phòng L5 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: E N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1946 (có mặt);

Địa chỉ: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn L1 (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn V thuộc Văn phòng Luật sư Trần Văn V và Cộng sự – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Nhựt T, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Ông Ngô Trọng N, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Ngô Thị Xuân P, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu T1 (có mặt);

Địa chỉ: D ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty TNHH MTV Đ2;

Địa chỉ: A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng K (có mặt);

Cùng địa chỉ: A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Công T2, ông Nguyễn Quốc T3, bà Ngô Thị H1 (có đơn xin vắng mặt);

6. Bà Võ Thị Q (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: A Đường T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/9/2013 của bà Ngô Thị B, trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Bình M và bà Võ Thị Bích H2 đại diện bà Ngô Thị B trình bày:

Vào khoảng đầu năm 1980 ông Ngô P1 là anh ruột của bà Ngô Thị B từ Thành phố Hồ Chí Minh về Quảng Ngãi gặp bà Ngô Thị B để thuyết phục bà Ngô Thị B bỏ tiền ra mua nhà số B đường Q (nay là đường N), Phường A, Quận B, khuôn viên diện tích đất là 4.000m² của ông Nguyễn Bá C. Ngày 28/8/1980 ông Nguyễn Bá C lập giấy sang nhượng cho ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B căn nhà số B đường Q hiện trạng là căn nhà tạm có diện tích 4m x 8m = 32m², có kết cấu sườn gỗ tạp, vách ngăn lá dừa, mái lợp fibroximang và toàn bộ hoa màu trên khuôn viên đất có diện tích là 4.000m² với giá 1.000 đồng, hoa màu do hai bên thỏa thuận. Thời điểm đó Nhà nước không cho phép sang nhượng đất nông nghiệp nên hai bên thống nhất là làm giấy ủy quyền khai thác

hoa màu nhưng thực chất là sang nhượng nhà và đất.

Ngày 30/6/1993, ông Ngô P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/QSDĐ bao gồm toàn bộ diện tích 4.000m² đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Bá C.

Sau khi biết UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1, bà Ngô Thị B gửi đơn đến UBND các cấp khiếu nại về việc UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô P1 là sai vì nhà đất do bà Ngô Thị B bỏ tiền ra mua.

Ngày 10/12/1993, Ủy ban nhân dân Phường A, quận B tiến hành giải quyết đơn khiếu nại của bà Ngô Thị B, tại cuộc họp ông Ngô Phan thừa n *“Tôi là người có hộ khẩu nên đứng tên, còn em tôi bỏ tiền là đúng”*. Buổi hòa giải không thành nên Ủy ban nhân dân Phường A đã chuyển Hồ sơ lên Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục giải quyết.

Ngày 3/6/1994, Ban Q1 được sự ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định số 301 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 451/QSDĐ ban hành theo Quyết định số 761/QĐ-CNQSDĐ-ĐC ngày 30/6/1993.

Ngày 26/7/1994 Phòng Xây dựng - Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Công văn số 150/CV-XD trả lời khiếu nại của bà Ngô Thị B với nội dung thông báo diện tích 4.000m² thuộc quy hoạch Khu dân cư B, nếu hai bên không thương lượng giải quyết được thì liên hệ Tòa án giải quyết.

Ngày 07/02/1996, bà Ngô Thị B tiếp tục có đơn khiếu nại gửi các cấp chính quyền nên ngày 01/3/1996, Tổ xử lý Phòng Quản lý Đô thị quận B đã tổ chức hòa giải, tại buổi hòa giải bà Võ Thị L (vợ ông Ngô P1) trình bày là đã trả lại tiền mua đất cho bà B và không đồng ý chia đôi phần đất.

Ngày 21/5/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 155/QĐ.UB với nội dung chính *“Theo kết quả xác minh và các chứng cứ đã nêu trên, phần đất tranh chấp giữa bà Ngô Thị B và ông Ngô Phan l của chung hai người cùng mua. Nhưng ông P1 có công quản lý từ trước tới nay. Vì Nhà Nước quy hoạch nên khi nhà nước đền bù giải tỏa thì số tiền đền bù cho diện tích 4.000m² mua chung này sẽ được chia cho ông Ngô Phan 6 và bà Ngô Thị B 40%”*, ông Ngô Phan khiếu nại quyết định này.

Ngày 25/8/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 5917 là quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng với nội dung chính *“Công nhận nội dung của Quyết định giải quyết khiếu nại số 155/QĐ.UB và quyết định giải quyết khiếu nại số 54 của Sở Địa chính, khi có quyết định đền bù giải tỏa Ông Ngô P1 được 60%, bà Ngô Thị B được 40%”*.

Ngày 04/10/2007 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4447/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định 5917/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H với nội dung *“xác định phần đất 4000m² trên đó có căn nhà số B đường N, P, quận B”*.

Sau đó, bà Võ Thị L đã khởi kiện vụ án hành chính và tại Bản án hành

chính sơ thẩm số 512/2013/HC- ST ngày 10/5/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, hủy Quyết định số 155/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của Ủy ban nhân dân quận B, hủy các Quyết định số 5917/QĐ-UB ngày 25/8/1998, Quyết định số 4447/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND Thành phố H, do ban hành sai thẩm quyền.

Trong trường hợp bà Ngô Thị B có yêu cầu tranh chấp với bà Võ Thị L liên quan đến giấy Sang nhượng quyền sở hữu căn nhà số B N cùng hoa màu và diện tích 4000m² của ông Nguyễn Bá C, tranh chấp về số tiền đền bù giải tỏa của phần đất trên thì thực hiện theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn và các thừa kế của ông P1 yêu cầu chia 50% giá trị diện tích đất 4.000m². Trường hợp bị đơn và các đồng thừa kế của ông Ngô P1 đồng ý thương lượng thì nguyên đơn đồng ý nhận phần đất tranh chấp theo tỷ lệ bà B nhận 30% và phía bà L nhận 70% trên diện tích 4.000m².

Bị đơn bà Võ Thị L trình bày:

Ngày 28/8/1980, chồng bà là ông Ngô P1 được ông Nguyễn Bá C lập giấy ủy quyền quản lý căn nhà số B đường Q (nay là đường N), Phường A, quận B và phần đất nông nghiệp để tăng gia sản xuất. Do thời điểm đó, Nhà nước không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông P1 đã trả cho ông C 02 lượng vàng là giá trị căn nhà và hoa lợi thu được từ việc khai thác sử dụng phần đất nông nghiệp. Do không đủ vàng trả cho ông C nên vợ chồng bà có mượn của bà Ngô Thị B (em ruột của ông P1) 01 lượng vàng. Đến ngày 10/9/1987, vợ chồng bà trả lại 01 lượng vàng đã mượn cho vợ chồng bà Ngô Thị B và ông Võ Quang Đ.

Gia đình bà sử dụng nhà đất đến năm 1983 giao đất cho Tập đoàn sản xuất nông nghiệp. Sau khi Tập đoàn giải thể, bà làm đơn xin đất để sản xuất và được Nhà nước giao lại đất sử dụng. Đến ngày 10/9/1989, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thêm của ông Hoàng Phương diện tích 2.043m² giáp với đất hiện nay đang tranh chấp. Ngày 30/6/1993, ông Ngô P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố H với diện tích 5.335m². Sau đó, vợ chồng bà chuyển nhượng cho người khác 1.843m², diện tích đất còn lại là 3.512m² Ủy ban nhân dân Thành phố H có quyết định thu hồi để thành lập Khu Dân cư B.

Về việc bà B khiếu nại Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô P1 đã được Ủy ban nhân dân quận các cấp giải quyết, sau đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy các quyết định của UBND quận B, UBND Thành phố H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, bà không đồng ý vì các lẽ sau:

Phần đất có diện tích 3.512m² và căn nhà số B N, Phường A, quận B đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/QSĐĐ ban hành kèm theo Quyết định số 761/QĐ-CNQSĐĐ-ĐC ngày 30/6/1993 cho ông Ngô P1 hoàn toàn hợp pháp và có căn cứ vì vợ chồng bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất liên tục, công khai, ngay tình theo đúng mục đích sử dụng đất.

Bà B khiếu nại việc Ủy ban nhân dân Thành phố H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô P1 không đúng đối tượng là hoàn toàn sai bởi các lý do:

Theo giấy ủy quyền được ông Nguyễn Bá C xác lập ngày 28/8/1980 là bản viết tay có tên và chữ ký của ông C và ông P1, không có tên và chữ ký của bà B. Gia đình bà đã sử dụng nhà đất từ khi nhận chuyển nhượng, đến năm 1983 giao đất cho Tập đoàn sản xuất nông nghiệp quản lý, sử dụng. Do đó, phần diện tích đất Nhà nước đã quản lý, bà không còn quyền sử dụng đất. Việc này được quy định tại Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ ban hành có nội dung nghiêm cấm việc mua, bán, phát canh tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức.

Sau khi Tập đoàn sản xuất giải thể, Nhà nước có chủ trương chia lại ruộng đất cho nông dân và bà đã làm đơn xin lại đất (vì chồng bà lúc đó là công nhân đang làm việc tại nhà in Tuổi trẻ, không thuộc đối tượng được chia lại đất sản xuất) và được Nhà nước xem xét giao lại đất. Như vậy, Nhà nước giao đất lần đầu cho gia đình bà để sản xuất, không căn cứ vào việc vợ chồng bà đã trả vàng cho ông C để khai thác hoa lợi từ đất. Việc này được Tòa án nhân tối cao ban hành Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Cụ thể tại tiêu mục 2.4 Mục 2 Phần II quy định (có trình bày trong bản tự khai ngày 09/11/2023).

Việc bà B đưa ra Giấy ủy quyền ngày 28/8/1980 (bản đánh máy) có thêm tên họ, chữ ký bà B là không đúng, vì chữ ký trong giấy ủy quyền này không phải chữ ký của chồng tôi là ông Ngô Phan . Trong khi ông Nguyễn Bá C lập giấy ủy quyền cho ông Ngô P1 cũng cùng ngày 28/8/1980 (bản viết tay) lại không có tên bà B.

Đồng thời, bà B cũng xuất trình bản phô tô “Giấy sang nhượng nhà số B đường Q, Phường A, quận B và hoa màu trên phần đất 4.000m²” giữa ông Nguyễn Bá C với ông Ngô P1, bà Ngô Thị B vào cùng ngày 28/8/1980 vừa có bản đánh máy, vừa có bản viết tay nhưng trên giấy chỉ có tên và chữ ký của vợ chồng ông C mà không có tên, chữ ký của ông P1, bà B. Đến nay bà B chỉ có bản phô tô, không xuất trình được bản chính.

Như vậy, có sự không rõ ràng đối với các giấy ủy quyền, giấy sang nhượng do bà B cung cấp vì cùng một ngày nhưng lại có nhiều loại giấy tờ được lập khác nhau và các chữ ký của ông Ngô P1 cũng khác nhau. Bà B cũng không nêu được xuất xứ của các giấy tờ đó từ đâu mà có, được lập tại đâu, có mặt gồm những ai, không có dấu tay điểm chỉ các bên xác lập.

Việc ông Ngô P1 có khai trong các tài liệu do Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh công bố với nội dung ông P1 khai rằng, có cùng bà B góp tiền mua nhà đất của ông C là không đúng sự thật vì trong suốt thời gian xảy ra tranh chấp với bà B, vợ chồng bà đều khai là mượn tiền bà B để trả cho ông C và sau đó đã trả đủ vàng cho vợ chồng bà B. Việc mượn và trả vàng giữa hai bên không có làm giấy tờ xác nhận vì mối quan hệ anh em ruột.

Việc ông P1 có hứa cho bà B diện tích 500m² là việc nội bộ gia đình nhằm tránh tiếng xấu ngoài xã hội chứ không phải là do vợ chồng bà chưa trả lại tiền mượn của bà B mà chia đất cho bà B. Do đó, khi bà B đã từ chối nhận thì vợ chồng bà cũng không đưa việc này ra nhờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Trong các Bản tự khai và các biên bản hòa giải, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Trọng N, ông Ngô Nhựt T, bà Ngô Thị Xuân P trình bày:

Ông Ngô Trọng N, ông Ngô Nhựt T, bà Ngô Thị Xuân P là con của bà Võ Thị L và ông Ngô Phàn . Ông Ngô Trọng N, ông Ngô Nhựt T, bà Ngô Thị Xuân P hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của bà L và không có ý kiến gì thêm.

Trong các Bản tự khai và các biên bản hoà giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Q trình bày:

Năm 1995 bà mua đất của bà Võ Thị L địa chỉ 2 N, quận B. Diện tích đất là 33m² tại tổ F, Khu phố D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này mang số A Khu phố D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay bà đang sử dụng để ở với con gái là Trương Thị Thiên P2 và cháu là Huỳnh Tấn Phát sinh năm 2002, Huỳnh Tấn Đ1 sinh năm 2014. Nay bà được biết đất bà L đang tranh chấp với bà Ngô Thị B và đất đã được quy hoạch, giải tỏa. Vì vậy, bà đề nghị được hỗ trợ, đền bù đất với diện tích bằng 33m². Bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này.

Trong các Bản tự khai và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Đ2 trình bày:

Dự án Khu Dân cư B, Phường A, quận B do Công ty TNHH MTV Đ2 làm chủ đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ thu hồi và giao đất từ năm 2000. Do vướng tranh chấp của bà Võ Thị L và Ngô Thị B nên công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án phải ngưng lại cho đến nay. Theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân quận B thì các dự án bồi thường theo Nghị định số 22 cần phải giải quyết dứt điểm nên Công ty Đ2 mong muốn Tòa án sớm có quyết định cuối cùng để Công ty Đ2 có căn cứ thỏa thuận bồi thường cho đúng người có nhà và đất bị ảnh hưởng bởi dự án, đồng thời triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng tiến độ kế hoạch của công ty.

Trong các Bản tự khai và các biên bản hoà giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Ngày 28/8/1980, ông Ngô P1 và em là bà Ngô Thị B nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.000m² của ông Nguyễn Bá C bằng giấy tay, trên đó có căn nhà số B đường Q (nay là đường N) Phường A quận B.

Năm 1983, ông P1 đăng ký sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, diện tích 3.512m² gồm các thửa 266 (diện tích: 416m², ao), 267 (diện tích: 500m², ao), 269 (diện tích: 232m², ao), 270 (diện tích: 220m², đất mùa), 271 (diện tích: 892 m², đất mùa), 272 (diện tích: 1.072m², đất mùa) và một phần thửa 260 (diện tích: 180m², đất thổ).

Ngày 10/9/1989, ông P1 nhận chuyển nhượng của ông Hoàng P3 bằng giấy tay, diện tích 2.000m² phần đất tại Phường A, quận B.

Theo tài liệu 02/CT năm 1992: ông P1 đăng ký sử dụng các thửa 185 (diện tích: 754m², đất mùa), 187 (diện tích: 796m², đất mùa), 188 (diện tích: 277m², đất mùa), 189 (diện tích: 86m², đất mùa), 190 (diện tích: 130m², đất mùa), 249 (diện tích: 453m², ao), 250 (diện tích: 159m², ao), 251 (diện tích: 753m², đất lâu năm khác), 252 (diện tích: 903 m², đất mùa) và 253 (diện tích: 1.044m², đất mùa) với tổng diện tích 5.355m² (tăng 1.843m² so với tài liệu 299/TTg).

Ngày 30/6/1993, ông P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/QSDĐ, diện tích đất được công nhận: 5.355m² gồm các thửa ông P1 đăng ký theo Chỉ thị 02/CT nêu trên. Bà B không đồng ý và có đơn khiếu nại.

Ngày 10/4/1994, ông P1 chuyển nhượng phần đất 1000m²/5.355m² cho ông Võ Như L2 và ông Trần Văn L3 bằng giấy tay thuộc thửa 252 và đường đi ngang qua thửa 251 và thửa 252 (theo tài liệu 02/CT). Sau đó, gia đình ông P1 tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 2.124m²/4.355m² cho Xí nghiệp X thuộc các thửa 185, 187, 189 và một phần các thửa 186, 188, 190, 240, 251, tờ bản đồ số 5 (theo tài liệu 02/CT).

Ngày 03/6/1994, Sở Địa chính ban hành Quyết định số 301/QĐ-TTr thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/QSDĐ đã cấp cho ông Ngô Phần v không đủ căn cứ hợp pháp trên toàn bộ số thửa đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do đang có tranh chấp, đồng thời chuyển tất cả vụ việc tranh chấp đến Ủy ban nhân dân quận B giải quyết.

Ngày 29/6/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2063/QĐ-UB-QLĐT thu hồi phần đất diện tích 2.124m² thuộc các thửa 185, 187, 189 và một phần các thửa 186, 188, 190, 240, 251, tờ bản đồ số 5 (theo tài liệu 02/CT) do ông P1 sử dụng và giao cho Xí nghiệp xây dựng thủy lợi 4 để xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên.

Ngày 21/5/1996, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 155/QĐ-UB giải quyết tranh chấp đất giữa bà Ngô Thị B và ông Ngô P1 với nội dung: Phần đất tranh chấp thuộc khu quy hoạch, khi Nhà nước tiến hành đền bù giải tỏa thì số tiền đền bù phần diện tích 4.000m² do ông P1 và bà B mua chung sẽ được chia cho ông P1 60% và bà B 40%. Bà L (vợ ông P1) không đồng ý và có đơn khiếu nại.

Ngày 31/01/1997, Sở Địa chính ban hành Quyết định số 54/QĐ-ĐC-TTr giải quyết khiếu nại của bà L với nội dung: Công nhận Quyết định số 155/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 20/10/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5917/QĐ-UB-NC giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị L với nội dung: công nhận nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 155/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định giải quyết khiếu nại số 54/QĐ-ĐC-TTr ngày 31/01/1997 của Sở Địa chính Thành phố về việc xác định phần đất

khoảng 5.355m², trên có căn nhà 2 đường N, Phường A, quận B do ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B cùng đứng tên mua từ năm 1980. Sau đó, bà Liên tiếp t1 có đơn khiếu nại Quyết định số 5917/QĐ-UB- NC ngày 20/10/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 30/6/2006, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2940/QĐ-UBND về việc xem xét lại Quyết định số 5917/QĐ-UB-NC ngày 20/10/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 04/10/2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4447/QĐ-UBND điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5917/QĐ-UB-NC với nội dung: điều chỉnh giảm phần diện tích đất từ 5.355m² xuống còn 4.000m², trên có căn nhà số B N quận B do ông Ngô P1 (đã chết ngày 11/7/1996) và bà Ngô Thị B (em ruột ông P1) cùng đứng tên mua từ năm 1980, các nội dung còn lại của Quyết định 5917/QĐ-UB-NC không thay đổi.

Ngày 3/9/2008, Thanh tra Chính phủ có Công văn 1837/TTCP-VP kiểm tra, rà soát khiếu nại của công dân, kết luận: Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố là phù hợp, đảm bảo quy định pháp luật. Bà Võ Thị L không đồng ý và tiếp tục nộp đơn tại Tòa án nhân dân Thành phố khởi kiện Quyết định hành chính về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngày 10/5/2013, Tòa án nhân dân Thành phố có Bản án số 512/2013/HC-ST tuyên xử chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà L, hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 155/QĐ-UB ngày 21/5/1996 của Ủy ban nhân dân quận B, Quyết định giải quyết khiếu nại số 5917/QĐ-UB-NC ngày 20/10/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Quyết định số 4447/QĐ-UBND ngày 4/10/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố do ban hành sai thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Ngô Thị B đòi bị đơn - Bà Võ Thị L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Nhật T; ông Ngô Trọng N; bà Ngô Thị Xuân P phần giá trị quyền sử dụng đất là 4.000m².

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

Ngày 17/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/01/2024, nguyên đơn bà Ngô Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của Luật sư Nguyễn Thị Lan S, ông Nguyễn Bình M và bà Võ Thị

Bích H2 đại diện cho nguyên đơn:

Ngày 28/8/1980, ông Nguyễn Bá C lập giấy sang nhượng cho ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B căn nhà số B đường Q (nay là Nơ Trang L4) và toàn bộ hoa màu trên khuôn viên đất có diện tích 4.000m², ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B mỗi người bỏ ½ số tiền. Do ông Ngô P1 có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên hai bên thỏa thuận để ông P1 đứng tên kê khai nhà đất. Sau đó, ông Ngô Phan đăng k theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 với diện tích là 3.512m². Việc sang nhượng nhà đất được ông P1 và bà L thừa nhận trong các biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân Phường A, Ủy ban nhân dân quận B và Sở Địa chính. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia cho nguyên đơn được hưởng 50% giá trị diện tích đất 3.512m².

- Ý kiến của Luật sư Trần Văn V, ông Phan Văn L1 đại diện cho bị đơn:

Ông Nguyễn Bá C chuyển nhượng nhà đất số B đường Q (nay là Nơ Trang L4) cho ông Ngô P1 theo Giấy ủy quyền do ông Nguyễn Bá C lập ngày 28/8/1980. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P1 là người kê khai theo Chỉ thị 299/TTg với diện tích là 3.512m². Ông P1 có mượn vàng của bà B để nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng sau đó đã trả cho bà B, vì là anh em ruột nên khi trả vàng hai bên không lập văn bản. Lời trình bày của ông P1 và bà L trong quá trình làm việc với Ủy ban nhân dân Phường A, Ủy ban nhân dân quận B và Sở địa chính về việc ông P1 và bà B góp tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là không đúng bản chất sự việc; Các biên bản làm việc không có dấu của cơ quan có thẩm quyền nên không giá trị pháp lý. Giấy sang nhượng ngày 28/8/1980 do bà B xuất trình nhưng chỉ có chữ ký của vợ chồng ông C và các con chưa có cơ sở xác định chữ ký của vợ chồng ông C và các con. Mặt khác, năm 1983 ông P1 đưa đất vào Tập đoàn, sau khi Tập đoàn giải thể Nhà nước giao đất cho bà L sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của ông Ngô Nhựt T, ông Ngô Trọng N, ông Phạm Hữu Thời đại d cho bà Ngô Thị Xuân P: Thống nhất với lời trình bày của Luật sư và ông Phan Văn L1 đại diện cho bị đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh đối với nội dung kháng nghị: Nguyên đơn đã cung cấp được nơi lưu giữ bản chính của Giấy sang nhượng viết tay ngày 28/8/1980 giữa ông Nguyễn Bá C và ông Ngô P1, bà Ngô Thị B, không có chữ ký của ông P1 và bà B (ký hiệu số 2) và Giấy ủy quyền đánh máy ngày 28/8/1980 giữa ông Nguyễn Bá C và ông Ngô P1, bà Ngô Thị B có Công an phường A1 xác nhận, có chữ ký của ông P1 và bà B (ký hiệu số 3); Tòa án đã tiến hành xác minh và nhận được trả lời của cơ quan có thẩm quyền là đang lưu giữ bản chính nhưng

không xem xét chứng cứ trên. Tòa án không giám định chữ ký tại các tài liệu: Giấy xác nhận nhà ở của bà Võ Thị L, Giấy ủy quyền của ông C cho ông P1 và bà B, Giấy sang nhượng viết tay cho ông P1 và bà B, Giấy sang nhượng đánh máy cho ông P1 và bà B theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Nhựt T; Không giám định chữ ký của ông C và gia đình tại Giấy sang nhượng ngày 28/8/1980 có chữ ký của ông Nguyễn Bá C và vợ con.

Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông P1 và bà B góp tiền mua chung nhà đất số B đường Q (nay là số B đường N), Phường A, quận B, khuôn viên diện tích đất là 4.000m^2 , mỗi người bỏ ra $\frac{1}{2}$ số tiền.

Bà L khai vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của ông C, do không đủ vàng nên có mượn của bà B 01 lượng vàng để nhận chuyển nhượng nhà đất và đã trả cho bà B 01 lượng vàng đã mượn nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, không được bà B thừa nhận. Ngoài ra, bà L cho rằng đưa đất vào Tập đoàn sau đó Nhà nước giao đất cho bà L nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Thực tế, ông P1 kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg với diện tích là 3.512m^2 .

Ông P1, bà L là người trực tiếp kê khai, quản lý đất nên được tính công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng thêm giá trị đất. Do đó, bà Võ Thị L được chia $\frac{6}{10}$, cụ thể là $2.107,2\text{m}^2/3.512\text{m}^2$; bà B được chia $\frac{4}{10}$, cụ thể là $1.404,8\text{m}^2/3.512\text{m}^2$.

Hiện nay diện tích đất tranh chấp đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường trong Dự án Khu Dân cư B. Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty Đ3 - Xây dựng - Thương mại – Dịch vụ lập ngày 01/9/2017 thì nhà đất số B N có tổng diện tích là $3.100,1\text{m}^2$. Đối chiếu với Tài liệu 02 thì diện tích còn lại thực tế là $2.373,3\text{m}^2$.

Do gia đình bà L đã chuyển nhượng đất cho người khác nên diện tích còn lại bà Võ Thị L được hưởng giá trị diện tích đất $968,5\text{m}^2/2.373,3\text{m}^2$ ($2.373,3\text{m}^2 - 1.404,8\text{m}^2 = 968,5\text{m}^2$); bà B được hưởng giá trị diện tích đất $1.404,8\text{m}^2/2.373,3\text{m}^2$.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc chia cho bà Ngô Thị B được hưởng giá trị diện tích đất $1.404,8\text{m}^2/2.373,3\text{m}^2$; bà Võ Thị L được hưởng giá trị diện tích đất $968,5\text{m}^2/2.373,3\text{m}^2$.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận B, bà Võ Thị Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ

Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[2] Về nguồn gốc nhà đất: Nhà đất số B đường Q (nay là đường N), Phường A, quận B có nguồn gốc là của ông Nguyễn Bá C.

[3] Nguyên đơn bà Ngô Thị B cho rằng ông Nguyễn Bá C sang nhượng nhà đất số B đường Q (nay là đường N) cho bà B và ông P1 với giá 02 lượng vàng, bà B và ông P1 mỗi người bỏ ra 01 lượng vàng. Do ông P1 có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà B có hộ khẩu tại tỉnh Quảng Ngãi nên hai bên thỏa thuận để cho ông P1 quản lý, sử dụng nhà đất để các con của bà B vào Thành phố Hồ Chí Minh học đại học có chỗ ở. Hiện nay đất đã bị thu hồi, bồi thường trong Dự án Khu Dân cư B. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia cho nguyên đơn 50% giá trị đất.

[4] Bị đơn bà Võ Thị L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì nhà đất số B đường Q (nay là đường N) ông C chuyển nhượng cho ông P1 với giá 02 lượng vàng, do thiếu vàng nên vợ chồng bà có mượn của bà B 01 lượng vàng để trả cho ông C, sau đó vợ chồng bà đã trả 01 lượng vàng đã mượn cho bà B.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Tại Công văn số 2692/VPĐK-LT ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, xác định:

“Tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có lưu trữ hồ sơ về việc giải quyết khiếu nại tên Ngô Phàn theo Quyết định số 5917 của UBND Thành phố đối với nhà đất tại địa chỉ số B N. Trong hồ sơ có 20 tài liệu nêu trên, cụ thể như sau:

- Bản chính: Bút lục của Tòa số 1,4, 11, 14, 17, 18 (trong đó bút lục 17 là Giấy sang nhượng nhà đánh máy do ông C lập để sang nhượng cho ông P1 và bà B).

- Bản có đóng dấu treo của Thanh tra: Bút lục của Tòa số 01 đến 3, 5 đến 6, 8, 10, 12, 15, 16, 19, 20 (trong đó bút lục số 5 là giấy ủy quyền của ông C cho ông P1, bà B; bút lục 15 là giấy sang nhượng viết tay của ông C cho ông P1, bà B).

- Bản có chứng nhận bản sao: Bút lục của Tòa số 7, 9”.

Tài liệu Giấy sang nhượng nhà bản đánh máy do ông C lập ngày 28/8/1980, có chữ ký của ông C, chữ ký của vợ và các con của ông C, có nội dung: *“Ông Nguyễn Bá C sang nhượng cho ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B căn nhà số B đường Q (nay là Nơ Trang L4) là căn nhà tạm có diện tích 4m x 8m có kết cấu sườn gỗ tạp, vách ngăn lá dừa, mái lợp fibroximang và toàn bộ hoa màu trên đất quanh nhà với giá 1.000 đồng, hoa màu do hai bên thỏa thuận”* đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trả lời có lưu trữ bản chính.

[7] Tại Biên bản làm việc với ông Ngô P1 theo đơn khiếu nại của bà Ngô Thị B ngày 25/01/1994 của Phòng Thanh tra Ban Q1, ông Ngô P1 trình bày: *“Năm 1982 ông C đã ủy quyền lại cho ông Ngô P1 để quản lý và tăng gia sản xuất. Thực chất ông C đã bán lại cho ông Ngô Phàn c nhà 25/20 và kể cả phần*

đất 4.000m² với giá 1000đ (thực chất là giá 14.000đ). Việc trả tiền do ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B mỗi người chi phí $\frac{1}{2} = 7.000đ$. Theo ông Ngô P1, số tiền bà B đóng góp để mua nhà và bồi hoàn hoa màu trên ông đã hoàn trả đủ cho bà B (nhưng không có giấy tờ chứng minh)". Theo Công văn số 2692/VPĐK-LT ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, tài liệu này Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trả lời có lưu trữ bản chính.

[8] Tại Tường trình và đề nghị về vụ việc liên quan đến đơn khiếu nại về nhà và đất của bà Ngô Thị B tại số nhà B đường N, Phường A, quận B ngày 27/12/1993, ông Ngô P1 trình bày: "*Tôi Ngô P1 và em tôi Ngô Thị B có đứng tên chung sang nhượng căn nhà số B đường N, P, quận B và hoa màu trong khu vực quanh nhà lúc đó gồm 13 cây dừa theo giấy sang nhượng tay do ông Nguyễn Bá C ký ngày 28/8/1980. Lý do đứng tên chung: Để cô B có điều kiện gửi con theo tôi vào ăn ở học hành tại thành phố*". Theo Công văn số 2692/VPĐK-LT ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, tài liệu này có đóng dấu treo của Thanh tra.

[9] Tại Biên bản làm việc ngày 06/9/1996 về việc giải quyết khiếu nại của ông P1 tại Sở Địa chính, bà Võ Thị L trình bày: "*Năm 1980 chồng tôi Ngô P1 và bà Ngô Thị B được ông Nguyễn Bá C nhượng lại phần đất có diện tích 4.000m² (đất nông + ao rạch) và căn nhà có diện tích 32m² mang số 25/20. Giá chuyển nhượng tương đương 2 lượng vàng, mỗi người (chồng tôi và bà B) bỏ ra $\frac{1}{2}$ số tiền. Năm 1982 gia đình tôi đưa đất vào Tập đoàn, năm 1987 Tập đoàn tan rã thì tiến hành đăng ký lại nên đem giấy tờ đi khai thì được biết phần đất trên do 2 anh em ruột cùng đứng tên nhận chuyển nhượng, vì vậy tôi có đến nhà bà B trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền đã bỏ ra mua chung*". Theo Công văn số 2692/VPĐK-LT ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, tài liệu này Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H trả lời có lưu trữ bản chính.

[10] Tại Biên bản giải quyết khiếu nại của bà Ngô Thị B tại Ủy ban nhân dân Phường A ngày 10/12/1993, ông P1 trình bày: "*Còn phần nợ tôi đã trả dần dần cho em tôi nhưng khi trả không làm giấy tờ. Về căn nhà 25/20 và phần đất lúc bấy giờ sang nhượng hoa màu tôi người có hộ khẩu nên đứng tên, em tôi có đưa tiền là đúng. Nói chung căn nhà có diện tích là 32m² lợp tôn còn đất năm 1983 đã đưa đất vào tập đoàn, vợ tôi đã làm đơn xin lại để canh tác, được nhà nước giao lại canh tác*". Tại biên bản này bà L xác nhận "*Đúng là hai người hùn mua nhà và sang nhượng đất, tôi đã trả tiền lại rồi*". Theo Công văn số 2692/VPĐK-LT ngày 10/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, tài liệu này có đóng dấu treo của Thanh tra.

[11] Lời trình bày của bà B về việc bà B và ông P1 góp vàng mua nhà đất là phù hợp với nội dung trong Giấy sang nhượng nhà ngày 28/8/1980 bản đánh máy do ông C lập để sang nhượng cho ông P1 và bà B, có chữ ký của ông C và chữ ký của vợ, con của ông C, phù hợp với lời trình bày của ông P1 và bà L trong các biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân Phường A, Ủy ban nhân dân quận B và Sở địa chính.

[12] Như vậy, có cơ sở để xác định thực tế bà Ngô Thị B và ông Ngô Phan g tiền mua nhà số B đường Q (nay là số B đường N), diện tích đất là

4000m², trong đó mỗi người bỏ 1/2 số tiền.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lời trình bày của ông P1 và bà L trong các biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân Phường A, Ủy ban nhân dân quận B và Sở địa chính là chưa xem xét đánh giá hết toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[14] Bà Võ Thị L cho rằng ông P1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, do không đủ vàng nên có mượn của bà Ngô Thị B 01 lượng vàng để trả cho ông C, sau đó vợ chồng bà đã trả vàng cho bà B nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Lời trình bày này không được bà Ngô Thị B thừa nhận.

[15] Ngoài ra, bà Võ Thị L còn cho rằng năm 1983 ông P1 đưa đất vào Tập đoàn (trước đây ông P1, bà L khai năm 1982 đưa đất vào Tập đoàn), sau đó Nhà nước giao đất cho bà L nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nếu ông P1 đưa đất vào Tập đoàn thì ông P1 không thể kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời, trong các văn bản của Ủy ban nhân dân quận B gửi Tòa án không thể hiện ông P1 có đưa đất vào Tập đoàn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Bà L có làm đơn xin xác nhận việc gia đình bà L có đưa đất vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp và sau khi Tập đoàn sản xuất nông nghiệp giải thể thì Nhà nước giao đất cho bà L sử dụng, nhưng Ủy ban nhân phường 13 và Ủy ban nhân dân quận B không xác nhận do danh sách những hộ gia đình đưa đất vào Tập đoàn sản xuất nông nghiệp không còn lưu trữ tại Ủy ban nhân dân quận B. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá C đã được đưa vào Tập đoàn sau đó Nhà nước giao lại cho bà Võ Thị L sử dụng.

[16] Xét, mặc dù Giấy sang nhượng nhà ngày 28/8/1980 không ghi sang nhượng diện tích 4.000m² mà chỉ ghi ông P1 và bà B được toàn quyền sở hữu ngôi nhà và hoa màu trên phần đất có diện tích là 4.000m². Tuy nhiên, gia đình ông P1 bà L đã xây nhà sử dụng liên tục từ năm 1980 đến nay nhưng ông Nguyễn Bá C không có ý kiến gì và trong quá trình sử dụng ông P1 có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 và Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992. Do vậy, căn cứ khoản 2.2, Mục 2, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử công nhận việc sang nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Bá C với ông Ngô P1 và bà Ngô Thị B.

[17] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc chia 50% giá trị diện tích đất 3.512m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Giấy sang nhượng nhà ngày 28/8/1980 thể hiện ông P1 và bà B được toàn quyền sở hữu ngôi nhà và hoa màu trên phần đất 4.000m², nhưng ông P1 kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ với diện tích thực tế là 3.512m². Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chia 50% giá trị diện tích đất 3.512m².

Quá trình sử dụng, gia đình bà L nhận chuyển nhượng của ông Hoàng

Phương diện t 2.000m². Theo Tài liệu 02/CT thể hiện tổng diện tích đất là 5.355m² (tăng 1.843m² so với Tài liệu 299/TTg). Sau đó, ông P1 chuyển nhượng phần đất có diện tích 1000m²/5.355m² cho ông Võ Như L2 và ông Trần Văn L3 bằng giấy tay thuộc Thừa 252 và đường đi ngang qua Thừa 251 và Thừa 252 theo Tài liệu 02/CT-UB); chuyển nhượng phần diện tích 2.124m²/4.355m² cho Xí nghiệp X.

Ông P1, bà L là người trực tiếp kê khai, quản lý đất nên được tính công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng thêm giá trị đất. Do đó, bà Võ Thị L được chia 6/10, cụ thể là 2.107,2m²/3.512m²; bà B được chia 4/10, cụ thể là 1.404,8m²/3.512m².

Hiện nay diện tích đất tranh chấp đã được Nhà nước thu hồi bồi thường trong Dự án Khu Dân cư B, Phường A, quận B. Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty Đ3 – Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ lập ngày 01/9/2017 thì nhà đất số B đường N có tổng diện tích là 3.100,1m². Đối chiếu với Tài liệu 02 thì diện tích còn lại thực tế là 2.373,3m².

Do ông P1 và bà L đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác nên bà Võ Thị L được hưởng giá trị diện tích đất 968,5m²/2.373,3m² (2.373,3m² - 1.404,8m² = 968,5m²); bà Ngô Thị B được hưởng giá trị diện tích đất 1.404,8m²/2.373,3m².

[18] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn chia số tiền bị đơn thu từ việc thuê nhà trong thời gian 20 năm tổng cộng là 24.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được các hợp đồng thuê nhà và tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ thể số tiền bị đơn thu từ việc cho thuê nhà. Mặt khác, yêu cầu này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[19] Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 208, Điều 209 và Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc chia cho bà B được hưởng giá trị diện tích đất 1.404,8m²/2.373,3m² tại địa chỉ số B đường Q (nay là đường N), Phường A, quận B.

[20] Về án phí: Bà B và bà L phải chịu án đối với giá trị tài sản được chia, tuy nhiên bà B sinh năm 1945, bà L sinh năm 1946 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 208, Điều 209 và Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị B, sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B.

Bà Ngô Thị B được hưởng giá trị diện tích đất 1.404,8m²/2.373,3m² tại địa chỉ số B đường Q (nay là số B đường N), Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị L được hưởng giá trị diện tích đất 968,5m²/2.373,3m² tại địa chỉ số B đường Q (nay là số B đường N), Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Bà Ngô Thị B và bà Võ Thị L được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2012/01989 ngày 17/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn