

Bản án số: 512/2018/DS-PT

Ngày: 29/5/2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với 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 Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lâm Thị Thu Lan

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án 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: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2018/TLPT-DS ngày 02/02/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 616/2018/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1268/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 8 Phan Đăng Lưu, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim B, sinh năm 1969

Địa chỉ: Nhà số 26, phường Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Nguyễn Phương Uyên, sinh năm 1995. (vắng mặt)

3.2. Chị Nguyễn Thị Trúc Vy, sinh năm 2001. (vắng mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Thanh Ngân, sinh năm 2002. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà số 26, phường Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị Trúc Vy, Nguyễn Thị Thanh Ngân: Bà Lê Thị Kim B, là người đại diện theo pháp luật. (có mặt)

4. Người làm chứng: bà Lê Thị C, sinh năm 1944, địa chỉ: Số 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Kim B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A: Ông Phong là chủ sở hữu thửa đất, tài sản gắn liền với một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 154, diện tích $5m \times 34,46m = 172,3 m^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo các giấy tờ sau: Đơn xin sử dụng đất xây dựng (dành cho cá nhân); Báo cáo thực địa, Giấy thỏa thuận bồi hoàn. Bản đồ hiện trạng vị trí (năm 2014). Thửa đất nêu trên tọa lạc kề bên thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Kim B ở số 87/24 đường 16, khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoảng giữa năm 2010, ông Phong có nghe ông Rol và bà B có sự bất hòa trong gia đình nên đã ly hôn và đã bán miếng đất của ông Rol, bà B, kể từ đó, bà B chiếm giữ và cư trú trên thửa đất của ông. Ông A đã nhiều lần yêu cầu bà B trả nhà đất lại cho ông nhưng bà B không trả. Ông đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh giải quyết, nhưng các buổi làm việc bà B không đến, tại biên bản lần 3 ngày 06/02/2015, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh hướng dẫn ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, công nhận quyền sở hữu tài sản trên là của ông, buộc bà B và những người cư trú trên nhà đất trả lại thửa đất có diện tích $172,3 m^2$ cho ông.

- Bị đơn bà Lê Thị Kim B trình bày: Miếng đất thửa số 75 tờ bản đồ số 154 diện tích $173 m^2$ tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức do ông Nguyễn Thanh Bz (cha của bà B) mua của bà Phạm Thị Mỹ D từ năm 1999. Cùng lúc đó, vợ chồng bà cũng mua liền kề miếng đất đó (87/24 đường 16, khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức). Năm 1999, ông Bz có mời luật sư làm giấy tờ để mua miếng đất hiện nay cho ông A đứng tên, nếu sau khi ông Bz chết sẽ chia làm 5 phần gồm bà Loan (con riêng của ông Bz), bà (con riêng của bà Thoa, vợ ông Bz), bà Lan, ông A và bà Mai. Sau khi mua cùng lượt miếng đất đó, vợ chồng bà đã gộp lại thành xướng điều khắc Việt Ngân và làm ăn đến tháng 7/2011. Từ tháng 8/2011, không làm xướng điều khắc nữa vì vợ chồng bà ly dị và bà vẫn ở trên miếng đất đó cùng 3 đứa con của bà. Khoảng từ năm 2001, vợ chồng bà làm ăn được đã thỏa thuận và đổi đất cho ông A ở quận 12. Phần đất của bà là 1/5 thửa đất mà ông Bz đã mua và hứa cho bà, và nhận từ ông A 4/5 thửa đất, vợ chồng bà giao cho ông A thửa đất ở quận 12. Việc thỏa thuận bằng miệng, sau đó vợ chồng bà ly hôn năm 2013. Hiện bà đang sống trên

thửa đất này, không biết ông Rol hiện ở đâu. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật, trong trường hợp phải trả lại đất cho ông A thì bà yêu cầu ông A bồi thường trị giá căn nhà tạm bà đã xây sau khi ông Bz cho bà ở năm 1999. Ngoài ra bà yêu cầu chia thừa kế tài sản của ông Bz là thửa đất tranh chấp và bà được hưởng 1/5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương Uyên được triệu tập nhưng vắng mặt, chị Nguyễn Thị Trúc Vy (chưa thành niên), chị Nguyễn Thị Thanh Ngân (chưa thành niên) có người đại diện theo pháp luật là bà B không có ý kiến gì khác.

- Người làm chứng bà Lê Thị T khai trước đây có giao dịch giấy tờ đầy đủ, nay đã quá lâu nên bà không nhớ chính xác tên người mua và bà không cung cấp thêm thông tin gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 616/2018/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

- Công nhận thửa đất có diện tích 172,3 m², thuộc thửa phân chiết 75-1, 75-2, 75-3 tài liệu 2004, tờ bản đồ số 154, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 841/HĐ-ĐĐ ngày 16/4/2014 của Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức kiểm tra ngoại nghiệp - nội nghiệp – quy hoạch ngày 29/4/2014) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn A.

- Bị đơn bà Lê Thị Kim B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương Uyên, chị Nguyễn Thị Trúc Vy, chị Nguyễn Thị Thanh Ngân và những người cư trú trên đất có nghĩa vụ giao trả thửa đất và toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất nêu trên cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

2. Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Văn A tự nguyện chi trả giá trị xây dựng trên thửa đất diện tích 172,3 m², thuộc thửa phân chiết 75-1, 75-2, 75-3 tài liệu 2004, tờ bản đồ số 154, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là 133.000.000 (Một trăm ba mươi ba triệu) đồng cho bị đơn bà Lê Thị Kim B.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04 tháng 01 năm 2018, bà Lê Thị Kim B nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim B.

Bị đơn bà Lê Thị Kim B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim B, giữ nguyên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, 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:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim B làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim B. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích 172,3 m², thuộc thửa phân chiết 75-1, 75-2, 75-3 tài liệu 2004, tờ bản đồ số 154, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 841/HĐ-ĐĐ ngày 16/4/2014 của Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức kiểm tra ngoại nghiệp - nội nghiệp – quy hoạch ngày 29/4/2014). Phần đất trên do ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Tịnh vào năm 1999, diện tích 187,5 m², đo đạc thực tế là 172,3 m². Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ Dung với ông Nguyễn Văn A; Giấy thỏa thuận bồi hoàn ngày 09/3/1999 giữa ông A và bà Lê Thị T; Báo cáo thực địa v/v xin đất làm nhà ở ngày 17/3/1999 của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh, người đứng đơn xin đất là ông A; Đơn xin sử dụng đất xây dựng của ông A ngày 02/3/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh; Họa đồ vị trí ngày 23/3/1999.

Bị đơn bà B kháng cáo cho rằng bà Lê Thị T là người được ủy quyền nên bà Dung không được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng với ông A hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Dung và ông A không hợp pháp. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy tuy bà Tịnh không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Tịnh ký trên giấy thỏa thuận bồi hoàn ngày 09/3/1999 và các giấy tờ có Ủy ban nhân

dân xã xác nhận để giao đất cho ông A, bà Tịnh cũng khai xác định đã làm đầy đủ thủ tục giấy tờ. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà Lê Thị Tịnh ủy quyền cho bà Phạm Thị Mỹ Dung. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B.

Bà B kháng cáo cho rằng vào thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn mới 18 tuổi nên không có số tiền lớn để thực hiện việc chuyển nhượng, thực tế là số tiền của cha bà là ông Nguyễn Thanh Bình bỏ ra và nhờ nguyên đơn đứng tên hộ và căn nhà trên do bà trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1999 đến nay. Xét thấy: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ Dung với ông Nguyễn Văn A; Giấy thỏa thuận bồi hoàn ngày 09/3/1999 giữa ông Phong và bà Lê Thị Tịnh; Báo cáo thực địa v/v xin đất làm nhà ở ngày 17/3/1999 của UBND phường Hiệp Bình Chánh, người đứng đơn xin đất là ông A; Đơn xin sử dụng đất xây dựng của ông A ngày 02/3/1999 có xác nhận của UBND phường Hiệp Bình Chánh; Hòa đồ vị trí ngày 23/3/1999 khu đất do Nguyễn Văn A của UBND phường Hiệp Bình Chánh, phù hợp với nội dung Công văn số 2647/UBND-TNMT ngày 08/9/2015 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức trả lời về việc xác minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp, có căn cứ xác định thửa đất tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 172,3 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 841/HĐ-ĐĐ ngày 16/4/2014 của Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp ngày 29/4/2014 do ông Nguyễn Văn A nhận chuyển nhượng vào ngày 02/3/1999. Tại phiên tòa phúc thẩm bà B không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc nguyên đơn đứng tên giùm ông Nguyễn Thanh Bình. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Bà B kháng cáo cho rằng Tòa sơ thẩm không triệu tập bà Phạm Thị Mỹ Lệ, bà Lê Thị Tịnh, bà Phạm Thị Mỹ Dung, ông Nguyễn Văn Rol tham gia tố tụng là vi phạm và đề nghị cấp phúc thẩm triệu tập những người trên để tham gia giải quyết vụ án. Xét thấy: Căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 308/2013/QĐST-HNGĐ ngày 27/11/2013 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã quyết định về phần tài sản không có thửa đất, tài sản gắn liền với một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 154, diện tích 5m x 34,46m = 172,3 m², tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo công văn số 2647/UBND-TNMT ngày 08/9/2015 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức trả lời về việc xác minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp: “Đất trước năm 1975 do ông Phạm Văn Thường, bà Phạm Thị Mỹ Lệ, bà Phạm Thị Mỹ Dung canh tác. Sau năm 1975, ông Thường, bà Lệ, bà Dung tiếp tục canh tác đến ngày 10/7/1996, cả 03 anh em ra trước Ban tư pháp Xã tự lập giấy thỏa thuận chia mỗi người một phần đất sử dụng. Riêng phần đất bà Phạm Thị Mỹ Lệ làm giấy ủy quyền cho bà Lê Thị Tịnh sử dụng hoặc chuyển

nhượng có chứng nhận của Ban tư pháp xã và Ủy ban nhân dân. Năm 1999, bà Lê Thị Tịnh chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn A theo Hồ sơ xin sử dụng đất xây dựng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh ngày 23/3/1999, diện tích 130 m² (biên bản làm việc có thông qua Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh ngày 19/8/2015). Do đó, không cần thiết phải triệu tập bà Phạm Thị Mỹ Lệ, bà Phạm Thị Mỹ Dung, ông Nguyễn Văn Rol tham gia tố tụng trong vụ án.

Từ những căn cứ trên, xét thấy án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Bà B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Lê Thị Kim B là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Kim B phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0038142 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 115, Điều 164, Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim B, giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

- Công nhận thửa đất có diện tích 172,3 m², thuộc thửa phân chiết 75-1, 75-2, 75-3 tài liệu 2004, tờ bản đồ số 154, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 841/HĐ-ĐĐ ngày 16/4/2014 của Công ty TNHH Đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam Việt, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức kiểm tra ngoại nghiệp - nội nghiệp - quy hoạch ngày 29/4/2014) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn A.

- Bị đơn bà Lê Thị Kim B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương Uyên, chị Nguyễn Thị Trúc Vy, chị Nguyễn Thị Thanh Ngân và những người cư trú trên đất có nghĩa vụ giao trả thửa đất và toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất nêu trên cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

2. Ghi nhận nguyên đơn ông Nguyễn Văn A tự nguyện chi trả giá trị xây dựng trên thửa đất diện tích 172,3 m², thuộc thửa phân chiết 75-1, 75-2, 75-3 tài liệu 2004, tờ bản đồ số 154, tọa lạc tại khu phố 3, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là 133.000.000 (Một trăm ba mươi ba triệu) đồng cho bị đơn bà Lê Thị Kim B.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 76.798.000 (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn) đồng.

Chi phí định giá tài sản 3.000.000 (Ba triệu) đồng, chi phí thẩm định tại chỗ 2.000.000 (Hai triệu) đồng ông Nguyễn Văn A đã tạm ứng đủ và tự nguyện chịu.

Trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn A tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.750.000 (Hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07274 ngày 27/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

- Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà Lê Thị Kim B phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0038142 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thanh Phong