

**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: 545/2021/DS-PT
Ngày: 24/6/2021
Về việc Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Đình Đức
2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 và ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2071/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6006/2021/QĐH ngày 01 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1964, chết năm: 2014;

Địa chỉ: Số nhà A Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H:

1/ Bà Dương Thị Kim H, sinh năm: 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà A Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Dương Thanh Phụng, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Số nhà A Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Dương Thanh Phụng: Bà Dương Thị Kim Hương, sinh năm: 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà A Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà A1 Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Khắc Thuận - Luật sư Văn phòng luật sư Đặng Văn Yêm, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Bích Hồng, sinh năm: 1960, chết năm: 2012.

Địa chỉ: Số nhà A1 Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Bích Hồng là:

1/ Bà Phan Thị Ngân, sinh năm: 1937 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà H, Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Cháu Nguyễn Bảo Phương Nhi, sinh ngày: 12/11/2004.

Địa chỉ: Số nhà A1 Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Bảo Phương Nghi: Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm: 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A1 Tỉnh lộ B, tổ D, ấp E, xã Tân F, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2011, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Dương Thị Kim H trình bày như sau:

Ông Phạm Văn Tr và bà Bùi Thị Kim T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 39.031m² tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Phần đất diện tích 8969m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S092975 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/3/2001; Phần đất diện tích 8538m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S092974 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày

05/3/2001; Phần đất diện tích 5855m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S092966 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/3/2001; Phần đất diện tích 8454m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S092976 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/3/2001; Phần đất diện tích 7215m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S092977 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/3/2001.

Năm 2001, bà Nguyễn Thị H và anh trai là ông Nguyễn Văn Ph hùn tiền mua phần đất nêu trên của ông Phạm Văn Tr và bà Bùi Thị Kim T. Khi mua bán do các bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước chừng diện tích chuyển nhượng khoảng 38.500m² (đo đạc lại diện tích là 41.100m²). Do hùn mua đất với anh trai là ông Nguyễn Văn Ph nên bà Nguyễn Thị H để cho ông Ph đứng ra đại diện làm thủ tục giấy tờ, sau đó sẽ chuyển nhượng lại đất cho bà Nguyễn Thị H. Để ghi nhận thỏa thuận này thì ông Nguyễn Văn Ph có lập Tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001 cho bà Nguyễn Thị H, nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn Ph phải chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích là 30.000m² tương ứng với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) mà bà Nguyễn Thị H hùn mua đất với ông Nguyễn Văn Ph.

Đến tháng 8/2001, ông Nguyễn Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 39.031m² tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo các Giấy chứng nhận số T420856; T420895; T420853; T420854; T420855 cùng ngày 14/8/2001.

Sau khi ông Nguyễn Văn Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ph hùn tiền mua nêu trên, bà H đã liên tục yêu cầu ông Ph bàn giao và ký giấy sang nhượng cho bà H phần đất diện tích 30.000m² tương ứng với số tiền 300.000.000đ mà bà H hùn mua, nhưng ông Ph không đồng ý.

Đến năm 2007, sau nhiều năm yêu cầu thì ông Nguyễn Văn Ph đồng ý tặng cho lại bà H phần đất diện tích 25.561m² tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Phần đất diện tích đất theo các Giấy chứng nhận số T420853; T420854; T42085 và phần đất diện tích đất thuộc các thửa 245, 246, 247, 248, 249, 250 tờ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 14/8/2001. Phần đất diện tích 25.561m² này được đo đạc, hợp thửa thành thửa số 276, tờ số 03 (BĐKTS) tọa lạc xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và có diện tích là 26142,8m² (diện tích có tăng lên là do sai số với tài liệu cũ trước đây). Việc tặng cho được hai bên ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/4/2007 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện C. Sau đó, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 969048 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/8/2001 đối với phần đất diện tích 26.142,8m² thuộc thửa số 276, tờ số 03 (BĐKTS) tọa lạc xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhận thấy ông Nguyễn Văn Ph vẫn chưa giao đủ diện tích đất còn lại thuộc thửa số 300, 301, 302, 303, 304 tờ số 4 thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/8/2001, nên bà H tiếp tục yêu cầu ông Ph thực hiện. Đến năm 2011, bà H và ông Ph có lập Bản thỏa thuận về việc ông Nguyễn Văn Ph chuyển quyền sử dụng đất cho đủ đối với diện tích 30.000m² bà H hùn mua. Ngày 01/6/2011, ông Ph có ký xác nhận vào Bản thỏa thuận nêu trên. Tuy nhiên, ông Ph tiếp tục không thực hiện, nên bà H có đơn ra Ủy ban nhân dân xã PHĐ để hòa giải.

Theo đơn khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án buộc giao trả lại cho bà H phần đất diện tích 3857,2m² thuộc xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là bà Dương Thị Kim H yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph giao trả phần đất diện tích sau khi đo đạc là 4419,1m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc thửa đất số 300, 301, 302, 303 và 304, tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph.

Nguyên đơn thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2020. Nguyên đơn thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/9/2020.

* Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Dương Thanh P là bà Dương Thị Kim H trình bày như sau:

Ông Dương Thanh P thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Dương Thị Kim H.

* Theo các lời khai tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Ph trình bày như sau:

Năm 2001, ông Ph cùng bà H hùn tiền mua phần đất diện tích 38.031m² ở xã PHĐ với tổng số tiền 380.000.000đ, trong đó bà H hùn 260.000.000đ. Đến ngày 20/5/2001, bà H yêu cầu ông Ph làm giấy bán 30.000m² và ông Ph đồng ý với điều kiện bà H phải đưa thêm cho ông 40.000.000đ, nhưng bà H không đưa.

Năm 2007, ông Ph làm giấy tặng cho bà H phần đất diện tích 26.142,8m² mặt tiền đường CL.

Đến năm 2011, bà H tiếp tục yêu cầu ông Ph giao đủ 30.000m² nên hai bên có lập Bản thỏa thuận. Sau khi thỏa thuận xong thì bà H đi khởi kiện tại Tòa án mà không thực hiện Bản thỏa thuận.

Theo ông Ph thì từ năm 2001 đến năm 2005, ông trực tiếp canh tác và tu bổ bờ bao, nạo vét mương, dọn cỏ. Ông Ph cũng giao cho bà H phần đất diện tích 26.142,8m² có vị trí mặt tiền đường Cá Lăng, phần đất bằng phẳng đã lên liếp và bờ bao an toàn. Ông chỉ nhận phần đất chưa lên liếp, thấp, ngập úng và không phải mặt tiền đường.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph giao trả phần đất diện tích sau khi đo đạc là 4419,1m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc thửa đất số 300, 301, 302, 303 và 304, tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph thì ông không đồng ý.

Ông Ph thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2020. Ông Ph thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/9/2020.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H là bà Phan Thị Ng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Bảo Phương N là ông Nguyễn Văn Ph trình bày như sau:

Cháu Nguyễn Bảo Phương N thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Ph.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn Ph, bà Phan Thị Ngần và cháu Nguyễn Bảo Phương Nghi (do ông Nguyễn Văn Ph đại diện theo pháp luật) trả lại phần đất diện tích sau khi đo đạc là 4419,1m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc thửa đất số 300, 301, 302, 303 và 304, tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph có hiện trạng: Toàn bộ là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất, có cây tạp không có giá trị theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày

29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C cho bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P tạm thời quản lý, sử dụng.

Người thừa kế của bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện khai nhận di sản thừa kế theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng phần đất diện tích 4419,1m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc thửa đất số 300, 301, 302, 303 và 304, tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph nêu trên khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ph, bà Phan Thị Ng và cháu Nguyễn Bảo Phương Ng (do ông Nguyễn Văn Ph đại diện theo pháp luật) số tiền là 37.200.000đ (Ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) ngay khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn Ph, bà Phan Thị Ng và cháu Nguyễn Bảo Phương N (do ông Nguyễn Văn Ph đại diện theo pháp luật) có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P chậm trả tiền thì bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/3/2021, ông Nguyễn Văn Ph có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P có bà H đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm với các lý do:

- Phần diện tích đất mà ông Ph làm hợp đồng tặng cho bà H không có ý kiến của bà H1, vì đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Ph và bà Hồng.

- Bản thỏa thuận ngày 01/6//2011 thể hiện nếu đo đạc đủ như hồi mua thì ông Ph phải giao cho bà H 29.000m², bà H chịu tiền đo đạc; nếu ít hơn thì giao 28.500m² và tiền đo đạc chia hai.

- Đề nghị xem xét công sức của bị đơn trong quá trình tôn tạo, bảo quản, giữ gìn đất trong những năm qua.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Dương Thị Kim H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Căn cứ vào sự xác nhận của các bên xác định việc nguyên đơn và bị đơn cùng hùn tiền mua đất của ông Phạm Văn Tr và bà Bùi Thị Kim T là có thật, tuy nhiên giữa nguyên đơn và bị đơn không có lập văn bản về việc hùn mua đất chung, do vậy không có căn cứ để xác định được tỷ lệ phần hùn của các bên.

Tại Tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001 thể hiện ông Ph sở hữu diện tích 3.800m² đồng ý bán cho bà H 30.000m². Ông Ph viết giấy này để làm tin đồng thời để chia cắt chủ quyền với số tiền 300.000.000 đồng. Giấy sang nhượng này không thể hiện việc bà H đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông Ph để mua đất, ông Ph chỉ thừa nhận bà H đã giao số tiền 260.000.000 đồng để hùn mua đất.

Sau khi lập hợp đồng tặng cho và được cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích 26.142,8m², phía bà H cho rằng ông Ph chưa giao đủ phần diện tích đất 30.000m² theo tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001, nên bà H và ông Ph đã lập tờ thỏa thuận về việc ông Ph giao phần diện tích còn lại là 3.857,2m² cho bà H. Tại tờ thỏa thuận ghi ngày 01/6/2011 ông Ph có ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị B làm chứng đã cam kết với nội dung: “*Nếu đo đạc lại toàn bộ diện tích phần đất ở PHD (PHĐ) nếu:*

- Đủ như hồi mua có giấy chứng minh thì giao đủ 2,9Ha (H chịu tiền đo đạc.

- Nếu ít hơn thì giao đủ 2,85Ha và tiền đo đạc chia hai.”

Tại bản tự khai ngày 06/12/2011, bà H trình bày: “... Ngày 01 tháng 06 năm 2011 tôi có thỏa thuận với ông PH và chấp nhận yêu cầu của ông (cho ông 1000m²) để được chuyển nhượng phần đất còn lại. Sau khi đã thống nhất tất cả các điều khoản nhưng ông vẫn cứ lảng tránh không chịu chuyển nhượng vì vậy tôi đồng ý cho ông 1000m² như lúc thỏa thuận...”.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH Xây dựng Công Thành Lập thì ông Ph đã giao cho bà H 26.142,8m², còn thiếu 2.857,2m² nên ông Ph có nghĩa vụ giao tiếp cho bà H phần diện tích 2.857,2m² theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 4.419,1m² thuộc Khu 1 theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 là

không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Do sửa án nên phần án phí sơ thẩm cũng cần phải sửa lại cho đúng.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H1 là bà Phan Thị Ng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà Ngân theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Phần đất bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ph hùn tiền mua của ông Phạm Văn Tr và bà Bùi Thị Kim T diện tích 39.031m² tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận số S092975, S092974, S092966, S092976, S092977 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cùng ngày 05/3/2001 là có thật. Tuy nhiên giữa nguyên đơn và bị đơn không có lập văn bản về việc hùn mua đất chung, do vậy không có căn cứ để xác định được tỷ lệ phần hùn của các bên.

Ngày 14/8/2001, ông Nguyễn Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đất 39.031m² nêu trên.

Ông Nguyễn Văn Ph cho rằng ông và bà Nguyễn Thị Bích H1 kết hôn và chung sống từ năm 1985, đây là hôn nhân hợp pháp, nên phần đất diện tích 39.031m² này là tài sản chung của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Bích H1. Khi ông làm hợp đồng tặng cho bà H phần diện tích đất 26.142,8m² không có ý kiến của bà Hồng, nên hợp đồng này vô hiệu.

Xét, năm 2007 ông Nguyễn Văn Ph làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 26.142,8m² mặt tiền đường CL. Tại hợp đồng tặng cho này mặc dù chỉ có một mình ông Ph là người ký, nhưng Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện C và tại thời điểm ông Ph làm hợp đồng tặng cho bà H đất thì bà Hồng vẫn còn sống, biết việc này nhưng không có ý kiến phản đối và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng không có ai tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, có thể thấy bà H là người đã bỏ tiền ra cùng ông Ph hùn mua đất, nên ông Ph mới làm hợp tặng cho bà H phần diện tích đất nêu trên. Ngày 30/5/2007, bà Nguyễn Thị H đã được Ủy ban

nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00327/10 đối với phần diện tích đất 26.142,8m². Do đó, yêu cầu trên của ông Ph là không có căn cứ chấp nhận.

Sau khi lập hợp đồng tặng cho và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 26.142,8m², phía bà H cho rằng ông Ph chưa giao đủ phần diện tích đất 30.000m² theo tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001, nên bà H và ông Ph đã lập tờ thỏa thuận về việc ông Ph giao phần diện tích còn lại là 3.857,2m² cho bà H. Tại tờ thỏa thuận này ông Ph và bà H không ký tên nên không có giá trị. Tuy nhiên, tại mặt sau của trang 1 tờ thỏa thuận ghi ngày 01/6/2011 có ông Lê Văn H2 và bà Nguyễn Thị B làm chứng, ông Ph đã cam kết với nội dung: *“Nếu đo đạc lại toàn bộ diện tích phần đất ở PHD (PHĐ) nếu:*

- Đủ như hồi mua có giấy chứng minh thì giao đủ 2,9ha (H chịu tiền đo đạc).

- Nếu ít hơn thì giao đủ 2,85ha và tiền đo đạc chia hai.”

Xét, căn cứ tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001 giữa ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị H, thể hiện ông Ph phải chuyển nhượng lại cho bà H phần diện tích đất là 30.000m² tương ứng với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Đây là phần đất mà bà H hùn mua cùng ông Ph. Tờ sang nhượng đất ngày 20/5/2001 được lập bằng văn bản, có chữ ký, chữ viết ghi họ tên của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Ph. Tuy nhiên, Giấy sang nhượng này không thể hiện việc bà H đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông Ph, nhưng ông Ph thừa nhận việc bà H có giao số tiền 260.000.000 đồng cho ông để hùn mua đất.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2012, ông Ph trình bày: *“Năm 2011, bà Nguyễn Thị H đề nghị ông phải giao đủ 30.000m² đất, nhưng đã thỏa thuận như sau: Nếu đo đạc lại khu đất mặt tiền đường CL, nếu diện tích lớn hơn 29.000m² thì ông Ph sẽ giao tiếp cho đủ 29.000m² và chi phí đo đạc lại do bà Nguyễn Thị H chịu, nếu đo lại diện tích dưới 29.000m² thì tôi chỉ giao tiếp cho đủ 28.500m², tiền đo đạc lại mỗi bên chịu một nửa.”*

Tại bản tự khai ngày 06/12/2011, bà H trình bày: *“... Ngày 01 tháng 06 năm 2011 tôi có thỏa thuận với ông Ph và chấp nhận yêu cầu của ông (cho ông 1000m²) để được chuyển nhượng phần đất còn lại. Sau khi đã thống nhất tất cả các điều khoản nhưng ông vẫn cứ lảng tránh không chịu chuyển nhượng, vì vậy tôi đồng ý cho ông 1000m² như lúc thỏa thuận...”*

Như vậy có thể thấy, các bên đã thỏa thuận sau khi đo đạc lại phần diện tích mặt tiền đường CL, nếu diện tích lớn hơn 29.000m² thì ông Ph chỉ giao 29.000m², và nếu nhỏ hơn 29.000m² thì chỉ giao 28.500m², phần diện tích này ông Ph đã được bà H cho 1000m².

Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH Xây dựng Công Thành Lập thì phần đất các bên đang tranh chấp thuộc Khu 1 và Khu 2 có tổng diện tích là 4.609,4m² nằm dọc mặt tiền đường Cái Lãng.

Trong đó, diện tích nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.445,7m², ngoài giấy chứng nhận là 163,7m². Nếu cộng phần diện tích 4.609,4m² tranh chấp với phần diện tích 26.142,8m² đã được ông Ph cho bà H thì phần diện tích mặt tiền đường CL là 30.752,2m² lớn hơn 29.000m², do vậy theo thỏa thuận thì ông Ph phải giao cho bà H đủ 29.000m². Ông Ph đã giao cho bà H 26.142,8m², còn thiếu 2.857,2m² nên ông Ph có nghĩa vụ giao tiếp cho bà H phần diện tích 2.857,2m² theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 4.419,1m² thuộc Khu 1 theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ph, nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Đối với yêu cầu xem xét công sức của bị đơn trong quá trình tôn tạo, bảo quản, giữ gìn đất trong những năm qua là không có căn cứ bởi lẽ, bà H đã rất nhiều lần yêu cầu ông Ph bàn giao diện tích đất còn lại chưa giao cho bà, nhưng ông Ph vẫn cố tình chây ì không giao, mặt khác theo người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thì phần diện tích đất trên ông Ph vẫn bỏ trống, không có sử dụng, không có công trình xây dựng trên đất, có cây tạp không có giá trị. Ông Ph cho rằng năm 2002 ông có thuê ông Lê Mạnh Cường cải tạo phần đất trên với số tiền 37.732.000 đồng, nhưng không được phía nguyên đơn thừa nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, nên trách nhiệm thanh toán cho bị đơn và án phí dân sự sơ thẩm của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P mà bản án sơ thẩm đã tuyên phải sửa cho phù hợp.

Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 176; Điều 229; Điều 230; Điều 231 và Điều 233 của Bộ luật Dân sự 1995.

- Áp dụng Điều 674 và Điều 676 của Bộ luật Dân sự 2005.

- Áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.
- Áp dụng Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn Ph, bà Phan Thị Ng và cháu Nguyễn Bảo Phương Ng (do ông Nguyễn Văn Ph đại diện theo pháp luật) trả lại phần đất diện tích 2.857,2m² theo đúng thỏa thuận giữa các bên (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph có hiện trạng: Toàn bộ là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất, có cây tạp không có giá trị theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C cho bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P tạm thời quản lý, sử dụng.

Người thừa kế của bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện khai nhận di sản thừa kế theo quy định pháp luật đối với quyền sử dụng phần đất diện tích 2.857,2m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph nêu trên khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn Ph được sử dụng phần diện tích đất còn lại là 1.588,5m² (thuộc Khu 1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 23/4/2013 của Công ty TNHH xây dựng Công Lập Thành) thuộc tờ bản đồ số 4 (TL 02/CT-UB), tọa lạc tại xã PHĐ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph.

Ông Nguyễn Văn Ph được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện C để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T420895, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 4310 QSDĐ/CQ ngày 14/8/2001 cho phù hợp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Ph được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 40.114.000đ (Bốn mươi triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H (có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Dương Thị Kim H và ông Dương Thanh P) số tiền tạm ứng án phí là 9.643.000đ (Chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng) bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai số AA/2010/01927 ngày 04/01/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện C;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo