

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 42/2023/DS-GĐT

Ngày: 09/3/2023

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Lại Văn Trình.

Các thẩm phán: ông Võ Văn Cường;

ông Hoàng Thanh Dũng.

Thư ký phiên tòa: ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên 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 Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 09/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu Ng., sinh năm 1963.

Địa chỉ: xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Hữu L., sinh năm 1960.

Địa chỉ: xxx Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn Qu. là Luật sư của Văn phòng luật sư Bình Tân thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

. Bà Mai Thị Ch., sinh năm 1967;

. Ông Nguyễn Nhật N., sinh năm 1998;

. Bà Nguyễn Hương L., sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- . Bà Hoàng Giáng H., sinh năm 1974;
- . Ông Nguyễn Hữu Hoàng A., sinh năm 1997;
- . Trẻ Nguyễn Thùy Tr., sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu L. và bà Hoàng Giáng H. (cha, mẹ của trẻ Tr.).

- . Ông Nguyễn Hữu Việt H., sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: xxx Nguyễn Hữu C., Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- . Bà Trần Thị Phi Y., sinh năm 1956;

Địa chỉ: xxx Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- . Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích T;

Địa chỉ: xx Yersin, phường C., Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quốc Kh (theo Giấy ủy quyền số 102/UQ-DVC1 ngày 28/7/2022).

Địa chỉ: xx Yersin, phường C., Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/02/2012 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Ng. và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Huy V. trình bày:

Tháng 12/1989, ông Nguyễn Hữu Ng. và anh trai là ông Nguyễn Hữu L. cùng mua một căn nhà lá và phần đất có diện tích hơn 400m² tại 7/14B Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT (hiện nay là nhà không số, Tổ 54, Phường 22) của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph. với giá 12 chỉ vàng. Hai bên đã lập giấy sang nhượng nhà thể hiện: ông L. là “công nhân Cảng Sài Gòn”, tuy nhiên thực tế thời điểm này ông L. đi làm phụ hồ, ông Ng. mới là công nhân cảng Sài Gòn và cũng ghi rõ “...để cho gia đình anh Nguyễn Hữu L. sử dụng. Chúng tôi cam kết thỏa thuận giữa hai gia đình”, gia đình ở đây là bao gồm ông L. và ông Ng.. Khi đi mua đất, ông Ng. tin tưởng anh trai mình nên để cho ông L. đại diện viết giấy tay. Việc ông Ng. không cùng đứng tên trong giấy sang nhượng không có nghĩa là ông Ng. không có đóng góp cùng ông L. mua căn nhà lá và miếng đất nêu trên.

Ngày 31/12/2002, con ông Võ Văn L. là ông Võ Hồng H. là người chứng kiến việc mua bán sang nhượng xác nhận ông Ng. là người giao vàng và cùng đi thử vàng với ông H., cho thấy việc đi mua bán là hai ông Ng., L. cùng đi. Ngày 02/01/2003, bà Phạm Thị Ánh T. xác nhận vào cuối năm 1989 chú Ng. và chú L.

có sang nhà Bà hỏi mua lỗi đi vào mảnh đất của ông Võ Văn L. nhưng Bà không bán, nên chú Ng. đã nhiều lần sang năn nỉ, sau đó Bà thấy hoàn cảnh của hai anh em khó khăn nên Bà thông cảm mà chỉ cho đi nhờ lỗi đi vào mảnh đất của ông L.. Xác nhận trên hoàn toàn phù hợp với bối cảnh của việc sang nhượng thời điểm tháng 12/1989.

Năm 1992, sau khi mua nhà đất nêu trên, hai ông đã xây dựng thêm trên đất một căn nhà tường gạch, mái tôn ở phía trong căn nhà lá có diện tích xây dựng là 56,8m², diện tích toàn bộ khuôn viên là 106,0m². Trên phần đất còn có căn nhà lá, hai ông san lấp mặt bằng xây dần các phòng trọ để cho thuê. Việc xây dựng và cho thuê do ông L. quản lý, tiền cho thuê phòng hai ông tích lũy dùng để xây tiếp các phòng trọ khác. Ông Ng. và ông L. thỏa thuận: ông L. sử dụng căn nhà tường gạch, mái tôn vừa mới xây dựng phía trong và ông Ng. sử dụng căn nhà lá phía ngoài có diện tích xây dựng là 70,2m², diện tích đất là 318m².

Năm 1993, khi nhà nước thực hiện dự án mở rộng đường Nguyễn Hữu Cánh, tổ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã lập biên bản ghi nhận hiện trạng. Ông Ng. đã ký xác nhận trên biên bản kê khai phần đất mình quản lý sử dụng 318m² và ký thay ông L. biên bản kê khai phần ông L. quản lý sử dụng 106m², điều này hoàn toàn đúng với thực tế và ý chí của ông L., bởi vì sau khi biết, ông L. cũng không có ý kiến phản đối gì. Các lời khai của ông L. cũng thừa nhận rằng có biết và đồng ý (nhờ đứng tên hộ); việc ông Ng. đứng tên kê khai 318m² đất, ông L. cũng không có ý kiến gì. Kể từ khi kê khai xong hai ông vẫn sinh sống hoà thuận và đóng thuế cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần đất mà mình kê khai quản lý sử dụng.

Theo Công văn trả lời của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh niên xung phong thể hiện tiền đền bù cho ông Ng. hiện đã chuyển vào Kho bạc Nhà nước vào năm 2017.

Thư tay ông L. gửi cho ông Ng. đề ngày 03/8/1998, ông L. cũng xác định sẽ phân chia tài sản của hai bên, khi đáp ứng các điều kiện do ông yêu cầu, có đoạn “Ngày 28/7 Ng. viết giấy sang yêu cầu L. phải phân chia tài sản của cả hai bên, L. sẽ đồng ý”, chứng tỏ đây là tài sản mà ông L. và ông Ng. cùng mua chung.

Năm 1999, ông Ng. đã kê khai nhà đất mà Ông sử dụng (theo Tờ đăng ký nhà đất ngày 04/8/1999). Tờ đăng ký nhà đất này cũng ghi rõ phần diện tích đất mà ông Ng. sử dụng là 318m² tại địa chỉ nhà đất nêu trên.

Năm 1996, ông Ng. có mua vật tư và xây dựng căn nhà tại Phường 25, quận BT để ở. Các phòng trọ được xây dựng trên diện tích đất ở Phường 22 mà ông Ng. đang sử dụng, ông Ng. nhờ ông L. quản lý và thu tiền thuê hàng tháng.

Đến năm 1998, dự án mở rộng đường Nguyễn Hữu Cánh hoàn thành, phần đất 318m² của ông Nguyễn Hữu Ng. không bị giải tỏa mà trở thành mặt tiền và có giá trị cao hơn rất nhiều lần. Do đó, các bên phát sinh mâu thuẫn trong việc chiếm hữu và quản lý hoàn toàn phần đất trên kể cả tiền cho thuê nhà hàng

tháng, nên hai anh em mâu thuẫn, tranh chấp. Ông Ng. đã yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường 22, quận BT hòa giải tranh chấp nêu trên vào năm 1998; ngày 08/12/2011, kết quả hòa giải không thành.

Theo sổ thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng lập năm 2002 (lưu tại quận BT) thể hiện: thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường 22 do ông Nguyễn Hữu Ng. đứng tên với diện tích 285,7m². Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường 22 do ông Nguyễn Hữu L. đứng tên với diện tích 100,2m².

Ngoài ra, qua lời khai của ông Nguyễn Hữu L. trong quá trình giải quyết vụ việc có nhiều mâu thuẫn, không đồng nhất, hoàn toàn không có cơ sở, cụ thể lúc thì khai “Sợ bị thiệt thòi nên có nhờ em tôi là Nguyễn Hữu Ng. vào phường để đứng tên giùm tôi 318m² phần đất còn lại để lấy tiền giải tỏa” (tại bản tự khai ngày 02/5/2012); và “Tôi có nhờ chú Ng. đứng tên một phần diện tích 318m² để tiện việc lãnh tiền bồi thường sau này” (tại đơn tố cáo ngày 4/11/2013), lúc lại “chỉ nhờ em ruột tôi là Nguyễn Hữu Ng. đứng tên một phần đất giùm, mãi đến sau này khi phường đưa giấy thuê mới biết em tôi đứng tên đến 317m² đất” (tại đơn xin đề nghị đổi chất ngày 04/02/2014), và “tôi có nhờ miệng em trai tôi đứng tên giùm tôi một phần, để sau này tôi nhận tiền đền bù không bị thiệt thòi” (tại đơn yêu cầu giải trình ngày 5/3/2014). Đây là những lời khai bất nhất, không trung thực vì việc giải tỏa đền bù lúc bấy giờ cũng không quy định giới hạn diện tích đền bù trên mỗi hộ gia đình.

Nay ông Nguyễn Hữu Ng. yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 318m² thuộc thửa 42, 43 tờ bản đồ số 8 - nhà không số, Tổ 54, Phường 22, quận BT và các phòng trọ trên đất này là của Ông; tạm tính giá trị tài sản tranh chấp là 400.000.000 đồng.

Các nội dung liên quan đến các hợp đồng, thỏa thuận thuê mượn phần đất đang tranh chấp là trách nhiệm cá nhân của ông L.. Đề nghị Tòa án tách ra vụ án khác nếu có tranh chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L., ông Ng. không đồng ý việc ông L. cho rằng Ông không có đóng góp gì khi mua miếng đất tại số 152/9B Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT. Ông cho rằng miếng đất này mua là tiền góp chung của Ông và ông L., do anh em thời điểm đó sống chung, tin tưởng nhau nên không có giấy xác nhận. Ông đồng ý với ý kiến ông L. là ông L. là người xây dựng, không tính tiền công nhưng toàn bộ vật tư xây nhà là tiền của Ông. Quá trình sinh sống từ lúc xây nhà xong đến nay, Ông không xây dựng thêm gì, chỉ sửa một số phần nhỏ, không đáng kể. Ông đề nghị không thụ lý giải quyết đơn phản tố của ông L. vì không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông, đề nghị tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Hữu L. trình bày:

Năm 1989, Ông mua của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph., ngụ tại 7/14B Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT phần đất diện tích khoảng 400m² với

giá 12 chỉ vàng 24. Do chưa có hộ khẩu nên Ông nhờ bà Phạm Thị Th. ngụ tại xxx Võ Văn Tần, Quận 3 đứng tên xin sử dụng đất. Lúc mua Ông kêu em trai là ông Nguyễn Hữu Ng. ở cùng, Ông bỏ tiền làm căn nhà lá với diện tích khoảng 60m².

Năm 1992, Ông bỏ tiền ra san lấp tiếp và xây dựng một dãy nhà trọ cho thuê, tất cả được 19 phòng trọ và kho đồ cho thuê lấy tiền từ đó đến nay.

Việc mua bán sang nhượng đất và làm nhà, xây dựng là tiền riêng của Ông, ông Ng. không đóng góp tiền, công sức gì. số tiền ông Ngoại đi làm công nhân chi xài cho bản thân, mức lương công nhân không làm gì thêm bên ngoài, do đó không có tiền bạc dư giả mà đưa ông.

Năm 1992, Ông mua từ bà Thái Thị O., ngụ tại xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, nền nhà có diện tích 60m² với giá 32 chỉ vàng 24. Tiền mua nền đất trên là của riêng Ông, ông Ng. không đóng góp gì. Năm 1997, Ông cho ông Ng. ở nhờ tại căn nhà xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT vì ông Ng. không có nhà cửa để ở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. trình bày: Ông yêu cầu đưa ông Võ Hồng H. và bà Phạm Thị Th. vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ vấn đề ông H. viết giấy sang nhượng nào và nội dung ông Huy xác nhận tại Giấy xác nhận ngày 31/12/2002. Ông yêu cầu xác định Ủy ban nhân dân quận BT là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ số tiền đền bù khi giải tỏa nhà đất ở Phường 22, quận BT đã được bồi thường cho ai. Đối với Công văn 1442/BIDV-SGD2-QLRR ngày 27/8/2018 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ đầy đủ để đưa vụ án ra xét xử. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết đơn đề nghị giám định chữ ký ngày 29/8/2018 của ông L., Tòa án chưa có văn bản trả lời đơn này.

Ông Ng. cho rằng giữa Ông và ông L. có góp tiền chung để mua đất là không có căn cứ và không xác định được số tiền góp mua đất. Ông L. là người tự bỏ tiền ra mua đất, có xác nhận và chứng cứ đứng tên giùm ông L. của bà Ph.. Ông Ng. cung cấp chứng cứ cho rằng ông Võ Hồng H. (con của bà Ph. và ông L.) lập giấy xác nhận việc ông Ng. là người trả vàng và cùng đi thử vàng tại tiệm vàng là không có cơ sở, không phù hợp với việc mua bán. Trên giấy sang nhượng tháng 12/1989 chỉ có tên ông L.. Ông Ng. tự ý kê khai và ký tên ông L. vào văn bản làm việc với Ủy ban nhân dân Phường là không có căn cứ, do ông Ng. tự làm, ông L. không ký vào biên bản làm việc này, do đó văn bản này không có giá trị pháp lý.

Không có tài liệu nào thể hiện việc ông L. và ông Ng. thỏa thuận để ông Ng. đứng tên sử dụng 318m², ông L. sử dụng 106m².

Không có căn cứ nào chứng minh việc ông Ng. và ông L. chung tiền xây phòng trọ. Mặt khác, đơn khởi kiện ông Ng. cũng không yêu cầu, do đó không có căn cứ xác định việc góp tiền xây phòng trọ.

Việc tồn tại hai Tờ khai 1999 và hai người cùng đóng thuế trên một thửa đất là do việc ông Ngoại tự ý đi kê khai. Không có căn cứ cho rằng phần đất ông Ngoại đóng thuế là đất của ông Ng..

Đối với nhà đất số xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT; đất này do ông L. mua của bà Thái Thị O., là tiền riêng của ông L.. Ông L. cho ông Ng. mượn để làm nhà ở, vật liệu xây nhà do ông Ng. mua, ông L. giúp ông Ng. tiền công xây nhà. Ông Ng. không chứng minh được nhận sang nhượng đất từ ai, không có giấy sang nhượng.

Việc khởi kiện này của ông L. đã được Tòa án chấp nhận và đã đóng án phí, hòa giải; do đó không thể tách ra để giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Đề nghị Tòa án tuyên: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ng.; chấp nhận đơn phản tố của ông Nguyễn Hữu L., buộc ông Nguyễn Hữu Ng. trả lại phần đất tại số xxx Điện Biên Phủ, phường 25, quận BT theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc thiết kế xây dựng Kiến Điền lập ngày 21/03/2016 đã được Phòng quản lý đô thị quận BT duyệt nội nghiệp ngày 19/04/2016. Ông L. có trách nhiệm thanh toán giá trị căn nhà trên đất cho ông Ng. số tiền là 187.798.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mai Thị Ch. trình bày: Tháng 12/1989, ông Ng. và ông L. cùng mua căn nhà lá và phần đất diện tích lớn hơn 400m² tại địa chỉ: 7/14B Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT. Năm 1992, ông Ng. và ông L. cùng xây một căn nhà tường gạch mái tôn ở phía trong căn nhà lá, diện tích xây dựng là 56,8m², diện tích khuôn viên đất 106,0m². Ông Ng. và ông L. đã thỏa thuận để ông L. sử dụng căn nhà lá phía trong, nhà lá phía ngoài có diện 70,2m², diện tích khuôn viên 318m² để ông Ng. sử dụng. Hai ông sử dụng ổn định từ trước đến năm 1998 thì phát sinh mâu thuẫn; Bà không liên quan gì đến các tranh chấp này. Bà yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà.

- Bà Hoàng Giáng H. trình bày: đất tại địa chỉ: 242/4 Điện Biên Phủ, Phường 22 là tài sản riêng của ông L.. Năm 1996, Bà lấy ông L., nhà trọ trên đất tại địa chỉ trên đã có sẵn. Trong quá trình giải tỏa một phần nhà trọ bị phá dỡ, Bà có bỏ một phần tiền riêng của bà để sửa chữa, Bà không có yêu cầu đối với phần tiền bà đã bỏ ra để sửa chữa trên phần đất tranh chấp. Bà xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải.

- Bà Trần Thị Ph. Yến trình bày: Bà có thuê 2 phòng trọ của gia đình ông L., từ năm 2010 – 2018, giá thuê 500.000 đồng/phòng/tháng, sau 02 năm tăng 100.000 đồng/tháng. Năm 2018, Bà đã thuê 01 phòng lớn với giá 5.000.000 đồng/tháng, Bà dùng phòng thuê để chứa dụng cụ, vật liệu, không đầu tư, sửa chữa gì; hiện nay Bà đang còn thuê nhà ông L.. Quá trình Bà thuê nhà, không có xảy ra tranh chấp gì về hợp đồng thuê, tiền thuê nhà Bà đã thanh toán đầy đủ. Bà cam kết di dời chỗ thuê nếu có sự phán quyết khác về chủ sở hữu nhà đất Bà đang thuê; Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ công ích Th trình bày: Theo Quyết định 82/QĐ-UB ngày 18/5/2000 của Ủy ban nhân dân quận BT thì căn hộ của ông Nguyễn Hữu Ng. tại nhà không số, đường Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT nằm trong ranh giải phóng mặt bằng của Dự án mở rộng đường Lê Thánh Tôn (nay là đường Nguyễn Hữu Cánh). Do thời gian thực hiện dự án kéo dài, việc lưu trữ hồ sơ qua nhiều vị trí nên hồ sơ của ông Nguyễn Hữu Ng. nhà không số, đường Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT bị thất lạc. Đề nghị Tòa án liên hệ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận BT để được hỗ trợ thêm. Tại văn bản số 86/DVCI-ĐTKT ngày 18/3/2019, Công ty thể hiện sau khi trích lục hồ sơ Công ty cung cấp các tài liệu liên quan đến việc giải tỏa căn của ông Nguyễn Hữu Ng., cho biết số tiền đền bù trợ cấp được chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng BIDV- Sở giao dịch 2 do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chịu trách nhiệm quản lý. Công ty không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/01/2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu Ng., buộc bị đơn là ông Nguyễn Hữu L. phải trả lại phần đất và công trình gắn liền với đất tại địa chỉ: Số xxx Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 42, tờ số 8 (Bản đồ địa chính); có diện tích 285,8m² theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điện lập ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Hữu Ng.. Ông Nguyễn Hữu L. và những người liên quan phải di dời tài sản riêng để trả lại đất và công trình gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hữu Ng. ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu Ng. có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ về quyền sở hữu đối với phần đất trên.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Hữu L., buộc ông Nguyễn Hữu Ng. phải trả lại đất và nhà trên đất tại địa chỉ xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, thuộc thửa 15, tờ số 119 (BĐĐC), Phường 25, quận BT, có diện tích 60,4m² theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH Đo đạc- Thiết kế- Xây dựng Kiến Điện lập ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Hữu L.. Ông Nguyễn Hữu Ng. và những người liên quan phải di dời tài sản riêng để trả lại đất và căn nhà gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hữu L. ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu L. có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ về quyền sở hữu đối với phần đất và nhà trên.

Buộc ông Nguyễn Hữu L. phải trả cho ông Nguyễn Hữu Ng. số tiền 187.798.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 12/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Hữu L. kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 18/2022/DS-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 431/2022/DS-PT ngày 29/7/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu L. yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu L..

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu Ng., buộc bị đơn là ông Nguyễn Hữu L. phải trả lại phần đất và công trình gắn liền với đất tại địa chỉ: Số xxx Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 42, tờ số 8 (Bản đồ địa chính); có diện tích 285,8m² theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điện lập ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Hữu Ng.. Ông Nguyễn Hữu L. và những người liên quan phải di dời tài sản riêng để trả lại đất và công trình gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hữu Ng. ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu Ng. có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ về quyền sở hữu đối với phần đất và nhà trên.

Ông Nguyễn Hữu Ng. có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh và các cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất nói trên theo đúng quy định hiện hành.

Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn - ông Nguyễn Hữu L., buộc ông Nguyễn Hữu Ng. phải trả lại đất và nhà trên đất tại địa chỉ xxx Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, thuộc thửa 15, tờ số 119 (BĐDC), Phường 25, quận BT, có diện tích 60,4m² theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điện lập ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Hữu L.. Ông Nguyễn Hữu Ng. và những người liên quan phải di dời tài sản riêng để trả lại đất và căn nhà gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hữu L. ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu L. có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ về quyền sở hữu đối với phần đất và nhà trên.

Ông Nguyễn Hữu L. có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh và các cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sử dụng đất nói trên theo đúng quy định hiện hành.

Buộc ông Nguyễn Hữu L. phải trả cho ông Nguyễn Hữu Ng. số tiền 187.798.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ thi hành án và án phí.

Ngày 01/9/2022, ông Nguyễn Hữu L. có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 01/2023/KN-DS ngày 10/01/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đất tranh có chấp diện tích 285,8m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ xxx Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph..

[2] Ông Nguyễn Hữu Ng. cho rằng vào tháng 12/1989 ông và anh trai là ông Nguyễn Hữu L. cùng nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph. diện tích đất khoảng hơn 400m² đất tại địa chỉ trên với giá 12 chỉ vàng 24K. Đất do ông L. đứng tên nhận chuyển nhượng. Năm 1993, khi Nhà nước mở rộng đường Nguyễn Hữu Cánh, ông đã thay mặt ông L. kê khai phần diện tích của ông là 318m², còn của ông L. là 106m². Phần giá trị diện tích giải tỏa đã chuyển vào kho bạc để đền bù cho ông Ng.. Nay ông Ng. khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 318m² đất thuộc thửa 42, 43 tờ bản đồ số 8, phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu L. không đồng ý và cho rằng toàn bộ diện tích khoảng 400m² tại địa chỉ nêu trên do Ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph. với giá 12 chỉ vàng,

do Ông không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ bà Phạm Thị Th. đứng tên giùm. Vì vậy, ông L. đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông, đồng thời phản tố, yêu cầu ông Ng. trả lại 60,4m² đất tại địa chỉ 152/9B Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện ông Nguyễn Hữu Ng. và ông Nguyễn Hữu L. thống nhất xác định phần diện tích đất tranh chấp thực tế hiện nay là 285,8m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ số xxx Điện Biên Phủ, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L. và bà Nguyễn Thị Ph..

[4] Theo *Giấy sang nhượng nhà* đề tháng 12/1989 có nội dung: “Ông Võ Văn L. và vợ là bà Nguyễn Thị Ph. đồng ý sang nhượng lại hoa màu, căn nhà trên diện tích khoảng 400m² tại địa chỉ 7/14 Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh cho ông Nguyễn Hữu L. với giá là 12 chỉ vàng và ông L. đã nhận đủ 12 chỉ vàng từ ông L.”. Giấy sang nhượng này có chữ ký ghi rõ họ tên của ông L. và ông Nguyễn Hữu L., không có công chứng, chứng thực.

Theo *Giấy sang nhượng hoa màu* đề tháng 12/1989 được Ủy ban nhân dân phường 22, quận Bình Thạnh chứng thực có nội dung: “Ông Võ Văn L. và vợ bà Nguyễn Thị Ph. sang nhượng cho bà Phạm Thị Th. hoa lợi trên mảnh đất diện tích khoảng 400m²”.

Ngày 21/9/1998, tại Trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 22, quận Bình Thạnh, bà Phạm Thị Th. lập Đơn xin chứng nhận nội dung: “Năm 1989, cháu tôi là Nguyễn Hữu L., sinh năm 1960, ngụ tại 242/4A Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh có vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, nhưng vì chưa có hộ khẩu nên cháu tôi có nhờ tôi đứng tên một miếng đất ở phường 22, quận Bình Thạnh.... Tôi làm giấy này xác nhận lô đất nói trên là do cháu tôi bỏ tiền ra mua, tôi chỉ đứng tên giùm... Tôi cam kết không khiếu nại gì”.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông Ng. và ông L. cùng thừa nhận các chứng cứ trên là có thật.

[5] Ông Nguyễn Hữu Ng. cho rằng Ông có hùn tiền cùng ông L. để nhận chuyển nhượng phần đất trên.

Ông cung cấp “Giấy xác nhận” đề ngày 31/12/2002 của ông Võ Hồng H. (con của ông L.) là người viết giùm giấy sang nhượng đất giữa ông L. với ông L., xác nhận miếng đất trên là do hai anh em Nguyễn Hữu L. và Nguyễn Hữu Ng. mua, ông L. ký tên trên giấy, còn ông Ng. giao vàng; thấy rằng giấy xác nhận này được lập sau khi ông L. chuyển nhượng cho ông L. 13 năm, trong khi đó tại “Đơn xin chứng nhận” của bà Phạm Thị Th. nêu trên, xác nhận nhận miếng đất là do ông L. bỏ tiền ra mua, Bà chỉ là người đứng tên giùm được lập từ tháng 9/1998, tại Ủy ban nhân dân Phường 22, quận Bình Thạnh; hơn nữa,

sau khi chuyển nhượng ông L. xây dựng nhà cho thuê, thu tiền thuê nhà, ông Ng. không có ý kiến gì và sau đó ông Ng. đã chuyển ra ngoài ở.

Đối với “Giấy xác nhận” đề ngày 02/01/2003, bà Võ Thị Ánh T. xác nhận ông L. và ông Ng. cùng hỏi Bà mua đất làm lối đi vào mảnh đất của ông Võ Văn L., nhưng trên thực tế hai ông không nhận chuyển nhượng đất của bà T. và việc thỏa thuận mua lối đi cũng không phải là cơ sở đích xác để xác định ông L. và ông Ng. cùng nhận chuyển nhượng đất của ông L..

[6] Năm 1993, khi nhà nước mở rộng đường Nguyễn Hữu Cảnh, tổ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã lập biên bản ghi nhận hiện trạng, ông Ng. đã ký tên trong biên bản kê khai phần đất mình sử dụng là 318m² đất và ký thay trong biên bản kê khai phần ông L. sử dụng là 106m²; ông Ng. cho rằng ông L. biết và không phản đối nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh; qua đó, cho thấy đây không phải là căn cứ để xác định ông L. và ông Ng. đã phân chia đất.

[7] Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất từ vợ chồng ông L., bà Ph. thì ông Ng. chỉ ở trên nhà đất trong một thời gian ngắn, rồi chuyển tới ở tại căn nhà tại địa chỉ xxx Điện Biên Phủ, phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh mà theo Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm thì đây là tài sản có nguồn gốc do ông L. nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị O.; điều này phù hợp với lời trình bày của ông L. khi cho rằng ông Ng. không có chỗ ở nên ông L. tạo điều kiện cho ông Ng. ở trên nhà đất của ông. Toàn bộ công trình trên diện tích đất tranh chấp là dãy nhà trọ do chính ông L. xây dựng, ông Ng. cho rằng có góp tiền với ông L. để xây nhà trọ nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh; trong khi đó, tiền thuê nhà trọ hàng tháng được những người thuê trả trực tiếp cho vợ chồng ông L..

[8] Tại thư tay ngày 03/8/1998, do ông L. viết gửi ông Ng., có nội dung: *“Ngày 28-7-Ng. viết giấy sang yêu cầu L. phải phân chia tài sản của cả hai bên L. sẽ đồng ý...Ng. yêu cầu L. chia là Ng. phải có giấy như Ng. đã nói, tránh sau này L. lại cãi và đòi chia tài sản lần nữa...”*.

Với nội dung thư tay trên, ông L. và ông Ng. có nói đến việc chia tài sản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm chưa làm rõ nội dung theo thư tay này thì việc ông L. và ông Ng. yêu cầu chia tài sản là tài sản nào, để đánh giá khi xem xét yêu cầu của ông Ng..

[9] Tại Công văn số 1035/CV-UB-QLĐT ngày 23/8/1999 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về việc giải quyết tranh chấp đất của ông Nguyễn Hữu Ng., trong đó xác nhận nguồn gốc đất do ông L. chuyển nhượng cho ông L. và ông Ng. bằng giấy tay; tuy nhiên, tài liệu này không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như nêu trên. Tại Công văn số 576/TNMT ngày 07/5/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh chỉ cung cấp thông tin trên cơ sở các tài liệu trong hồ sơ lưu trữ, mà không xác định khu đất là mua riêng hay chung giữa ông L. với ông Ng. nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm lại viện dẫn hai công văn trên để kết luận: *“Như vậy, có căn cứ xác*

định: Nguồn gốc đất là của ông Võ Văn L. sử dụng và có đăng ký theo chỉ thị 299/TTg. Tháng 12/1989 của ông L. sang nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu L. và ông Nguyễn Hữu Ng. bằng giấy tay, diện tích sang nhượng là 424 m² và bà Phan Thị Th. là người đứng tên giữ” là không chính xác.

[10] Qua đó cho thấy, khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, mà chỉ căn cứ vào hai công văn trên và lời khai của một số người làm chứng là các chứng cứ gián tiếp, chưa đủ căn cứ vững chắc để xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do ông L. và ông Ng. nhận chuyển nhượng của ông L., từ đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 431/2022/DS-PT ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh về “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Ng. với bị đơn là ông Nguyễn Hữu L. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Văn Trình