TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2022/DS-PT
Ngày 13 tháng 01 năm 2022
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

Ông Tô Chánh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sửu dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2876/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 534, ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Hồng D là Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1960 (xin xét xử vắng mặt).

2.2. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991 (có mặt).

2.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Ngọc N: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2018), có mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.2. Chị Nguyễn Thị Hồng L1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.3. Chị Nguyễn Thị Thủy Trang, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chi cư trú: Ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thùy L, Nguyễn Thị Hồng L1, Nguyễn Thị Thùy T: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955.

Địa chỉ cư trú: Số 534, ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2018), có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 88, Old Chicopee Drive – Kitchener-On-N2A 2G2 – Canada (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019), có mặt.

3.5. Chị Trần Thị X, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.6. Anh Nguyễn Minh Q, sinh năm 2016 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Minh Q: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991 và chị Trần Thị X, sinh năm 1990 (anh T1 có mặt, chị X vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P(Theo văn bản ủy quyền số: 185/UQ-UBND ngày 13/11/2019), có văn bản xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

*4.1. B*à Trần Thị T, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 - Là bị đơn.

4.2. Ông Nguyễn Văn L - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Diện tích 1.059,5m^2 đất và 200m^2 đất làm đường đi xuống sông có nguồn gốc là của ông Phan Trung Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th vào năm 1990, đến năm 1992, ông Nguyễn Văn Th chuyển nhượng lại cho bà X và ông C, có lập Tờ chuyển nhượng đất ngày 13/7/1992.

Năm 1994, bà X và ông C cất nhà cho ông Nguyễn Văn Đ là cha của ông C ở. Năm 1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn L3 và bà Trần Thị T tự ý cất 01 căn nhà trên diện tích đất của ông C và bà X; ông C không đồng ý nên yêu cầu ông L3 di dời nhà và ông C thỏa thuận cho ông L3 1.000m^2 đất nông nghiệp để ông L3 dỡ nhà ra khỏi phần đất của ông C và bà X (ông L3 có lập Tờ cam kết ngày 08/02/1999). Sau đó ông L3 nhận 1.000m^2 đất nông nghiệp và đã chuyển nhượng cho người khác bằng 1,6 lượng vàng 24k. Năm 2000, ông C nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/4/2001, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C diện tích 1.059,5m^2 đất ở và trồng cây lâu năm.

Trong thời gian ông Đ ở tại căn nhà của ông C và bà X, ông Đ sống chung với người vợ sau là bà Lê Thị Y. Sau đó, bà Y không chung sống với ông Đ nên vợ chồng ông L3, bà T lấy cớ chăm sóc ông Đ để chiếm nhà, đất của ông C, bà X. Năm 2004 ông Đ chết nhưng ông L3 không giao trả nhà, đất cho ông C nên năm 2006, ông C gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Xã Đ, huyện Pyêu cầu ông L3 trả nhà, đất nhưng hòa giải không thành, năm 2007, ông C khởi kiện đến Tòa án, Tòa án chưa thụ lý vụ án thì ông C chết năm 2008. Năm 2012, ông L3 tự ý xây dựng chuồng trại nuôi bò và nuôi lươn nên bà X có làm đơn trình báo chính quyền địa phương yêu cầu ngăn chặn, chính quyền địa phương có lập biên bản ngày 29/3/2012 buộc ông L3 tạm dừng thi công và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp. Năm 2015, người thừa kế của ông C thỏa thuận chuyển quyền sử dụng diện tích 1.059,5m^2 đất cho bà X đứng tên và bà X đã được Ủy ban nhân dân huyện PGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH05385 ngày 26/01/2015 đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.059,5m^2 đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Hà BI, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Bà X khởi kiện yêu cầu bà T, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N yêu cầu trả lại nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất theo Giấy CNQSD đất số: CH05385 ngày 26/01/2015 do UBND huyện Pcấp cho bà X và trả 200m^2 đất làm đường đi xuống sông.

Do gia đình bà T tự ý chiếm sử dụng nhà và đất của bà X, việc sửa chữa, đầu tư vào căn nhà là để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình bà T. Nên bà X không đồng ý trả chi phí sửa chữa, xây dựng theo yêu cầu phản tố của bà T, anh T1 và chị Nhung.

Ngoài ra, bà X không thừa nhận thừa nhận việc ông L nhờ ông C mua đất và nhờ cất nhà, không thừa nhận vay số tiền 5.500 USD của ông L. Bà X không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L. Hơn nữa khi ông C còn sống, ông L không khởi kiện; ông C chết năm 2008, đến năm 2018 ông L khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Theo đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T, anh T1 và chị Nhung cùng trình bày: Căn nhà gắn với diện tích 1.059,5m^2 đất đang tranh chấp do ông L gửi tiền từ Canada về Việt Nam do ông C nhận tiền để mua đất và nhờ ông C cất nhà cho cha là ông Đ ở. Do ông L là Việt Kiều nên để ông C đứng tên nhận chuyển nhượng đất và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất và cất nhà, ông Đ cùng bà Y sinh sống tại căn nhà. Đến năm 1998, ông L3 có cất 01 căn nhà trên diện tích 1.059,5m^2 đất (phía sau căn nhà ông Đ đang ở) nhưng ông C không đồng ý và ông C yêu cầu ông L3 phải di dời nhà nên ông C thỏa thuận

cho ông L3 diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp (có lập văn bản cam kết năm 1999), sau đó ông L3 đồng ý dỡ nhà và nhận 1.000m^2 đất nông nghiệp của ông C cho, ông L3 đã bán đất bằng 1,6 lượng vàng 24k.

Năm 2003 ông Đ bệnh mà không có người chăm sóc nên ông L và ông C đồng ý cho vợ chồng ông L3 vào sống chung với ông Đ để chăm sóc ông Đ. Đồng thời họp mặt gia đình, thống nhất phân chia nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất cho ông C và ông L3, có lập văn bản là "Giấy thỏa thuận gia đình ngày 15/2/2003". Đến năm 2004 ông Đ chết, năm 2016 ông L3 chết, bà T và các con của ông L3 vẫn tiếp tục sử dụng nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất đến nay. Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất là tài sản của ông L, không phải tài sản của nguyên đơn.

Quá trình quản lý và sử dụng nhà, ông L3, bà T, anh T1, chị Nhung có đầu tư xây dựng sửa chữa gồm: Xây dựng nhà vệ sinh, nhà tắm, sửa chữa sản nước bằng bê tông (trước đó bằng gỗ); nâng độ cao sàn nhà, mở rộng diện tích nhà, thay mới ván lót; thay mới mái nhà bằng tole (trước đây là mái lá); thay mới vách dùng gỗ và tole (trước đây là vách lá); xây dựng mới cầu thang bằng bê tông dẫn lên nhà (trước đó cầu thang bằng gỗ); thay cửa kéo sắt (trước đó cửa bằng tre). Tổng số tiền đầu tư khoảng 120.000.000 đồng. Trường hợp, Tòa án xác định nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất là tài sản của ông C và bà X thì bị đơn phản tố yêu cầu bà X và các thừa kế của ông C phải hoàn trả cho bị đơn các khoản tiền sau đây: Chi phí đầu tư vào căn nhà là 120.000.000 đồng; công sức bảo quản nhà, đất là 80.000.000 đồng; chi phí di dời chỗ ở là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 220.000.000 đồng.

Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết phần cây trồng trên diện tích 1.059,5m^2 đất và trồng trên phần đất làm đường đi xuống sông, hồ nuôi lươn không còn giá trị sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và trong quá trình giải quyết vụ án, anh T1 đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày: Ông L là Việt Kiều định cư tại Canada; ông L có gửi tiền từ Canada về Việt Nam do ông C nhận để nhờ ông C mua đất và nhờ cất dịch vụ chuyển tiền Công ty Hải V tại Canada, theo các phiếu chuyển tiền ngày 25/4/1991 ông L gửi đến ông Chằng 1.330 USD và Phiếu chuyển tiền ngày 20/4/1992 ông L gửi đến ông C 525 CAD.

Khi ông Đ bệnh, không có người nuôi dưỡng, chăm sóc nên ông L đồng ý cho vợ chồng ông L3 và các con của ông L3 vào sống chung nhà với ông Đ để chăm sóc ông Đ. Căn nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất đang tranh chấp là tài sản của ông L, không phải là tài sản của ông C và bà X.

Ngoài ra, vợ chồng ông C, bà X có mượn tiền của ông L, tổng cộng 5.500 USD, tiền gửi thông qua dịch vụ chuyển tiền Công ty Hải V tại Canada, theo các phiếu chuyển tiền ngày 09/01/1994, ông L cho ông C mượn 1.000 USD; Phiếu chuyển tiền ngày 15/5/1994, ông L cho ông C mượn 2.500 USD; Phiếu chuyển tiền ngày 15/02/2003, ông L cho ông C mượn 2.000 USD.

Nay ông L yêu cầu công nhận căn nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất là tài sản của ông L; yêu cầu công nhận phần đất làm đường đi xuống sông diện tích 89,9m^2 là tài sản của ông L; ông L đồng ý cho anh T1 được quyền sử dụng và quyền sở hữu căn

nhà gắn với diện tích 1.059,5m^2 đất và diện tích 89,9m^2 đất làm đường đi xuống sông; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 ngày 26/01/2015 do UBND huyện Pcấp cho bà X; yêu cầu bà X và những người thừa kế của ông C cùng có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 5.500 USD = 125.400.000 đồng.

- *Chị Nguyễn Thị Thùy L, chị Nguyễn Thị Hồng L1, chị Nguyễn Thị Thùy T ủy quyền cho bà X đại diện trình bày:* Thống nhất như ý kiến trình bày và yêu cầu của bà X.

- *Chị Trần Thị X trình bày:* Chị là vợ của anh T1, chị và anh T1 có con chung tên Nguyễn Minh Q, chị và anh T1 cùng Nguyễn Minh Q đang sống chung với bà T tại căn nhà đang tranh chấp. Nhà và đất đang tranh chấp là của gia đình bên chồng, chị không có công sức đóng góp. Nay chị không có ý kiến và không có yêu cầu.

- *Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang có ý kiến:* Ủy ban nhân dân huyện Pcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C ngày 19/4/2001, diện tích 1.059,5m^2 đất. Ông C chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông C lập văn bản thỏa thuận giao cho bà X được quyền sử dụng diện tích 1.059,5m^2 đất. Nên Ủy ban nhân dân huyện Pthu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.059,5m^2 đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại Ấp Hà B I, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, ngày 26/01/2015 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 91; điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 95; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị X: Buộc bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Ngọc N cũng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị X căn nhà và diện tích 1.059,5m^2 đất tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 ngày 26/01/2015 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X.(Vị trí nhà và đất thể hiện theo bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh An Phú lập ngày 14/7/2020)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị Thùy T, chị Nguyễn Thị Hồng L1, chị Nguyễn Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N chi phí đầu tư vào căn nhà là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

2.2. Bà Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị Thùy T, chị Nguyễn Thị Hồng L1, chị Nguyễn Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1 và

chị Nguyễn Thị Ngọc N tiền công bảo quản nhà, đất là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

2.3. Bà Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị Thùy T, chị Nguyễn Thị Hồng L1, chị Nguyễn Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N chi phí di dời chỗ ở là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và nhà ở tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang; yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả số tiền 125.400.000 đồng (tương đương 5.500 USD); yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 ngày 26/01/2015 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị X về yêu cầu diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp trị giá 1,6 lượng vàng 24; về diện tích 200m^2 đất làm đường đi xuống sông; về thời hạn lưu cư của Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Ngọc N, chị Trần Thị X và anh Nguyễn Minh Q (anh T1 và chị X là người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Minh Q); về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L về yêu cầu diện tích 89,9m^2 đất làm đường đi xuống sông, về yêu cầu người thừa kế của ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C đối với hợp đồng vay tài sản; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/11/2020 bị đơn Trần Thị T, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X vì nhà đất do ông L gửi tiền về mua. Trong trường hợp phải trả nhà và đất thì phải trả cho bị đơn 220.000.000 đồng.

- Ngày 11/11/2020 ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và nhà ở tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang là tài sản của ông L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 ngày 26/01/2015 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X. Buộc bà X trả cho ông L số tiền 125.400.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn Trần Thị T, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X vì nhà đất do ông L gửi tiền về mua. Trong trường hợp phải trả nhà và đất thì phải trả cho bị đơn 220.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có ông T1 đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và nhà ở tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang là tài sản của ông L; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 ngày 26/01/2015 do Ủy ban nhân dân

huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X. Buộc bà X trả cho ông L số tiền 125.400.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Trần Thị T, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L có ông T1 đại diện theo ủy quyền làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 1.059,5m^2 đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Hà BI, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang cho bà Nguyễn Thị X đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp ngày 26/01/2015.

[2.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thể hiện có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông C lập ngày 03/3/2000 nội dung: Xin cấp quyền sử dụng diện tích 1.059,5m^2 đất ở và trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Ấp Hà B I, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, nguồn gốc đất do ông Phan Trung Th bán cho ông C 13/7/1992 có kèm Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/1992 giữa ông Phan Trung Th với ông C; Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất lập ngày 22/6/2000, có thể hiện ý kiến của ông Nguyễn Văn Th như sau: *"Tôi Nguyễn Văn Th có cất nhà trong phần đất của ông C, nay tôi đồng ý cho ông C được đăng ký quyền sử dụng đất, khi nào ông C có nhu cầu sử dụng đất thì tôi sẽ di dời".* sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.059,5m^2 đất năm 1992 đến nay, ông Phan Trung Th và ông Nguyễn Văn Th không tranh chấp về quyền sử dụng đất, không tranh chấp về giao dịch quyền sử dụng đất với ông C và bà X.

Đồng thời tại Tờ cam kết ngày 08/02/1999 có nội dung: *"Tôi tên: Nguyễn Văn L3. tôi đang ở trong phần đất thổ cư của em tôi Nguyễn Văn C. Bản thân tôi gây phiền hà cho cha tôi nên em tôi Nguyễn Văn C cho tôi một công đất ruộng để tôi dỡ nhà đi xa ...Nay tôi làm tờ cam kết trước Công an xã và có sự chứng kiến của em tôi là Nguyễn Thị*

Ngọc Dung để làm bằng cho ông Nguyễn Văn C sau này", phù hợp với bản tự khai của bị đơn, phù hợp với lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và phù hợp với lời khai của anh T1 tại phiên tòa (Cụ thể: "Vào thời điểm năm 1999, ông L3 có cất căn nhà trên diện tích 1.059,5m^2 đất nhưng ông C không đồng ý nên ông C yêu cầu ông L3 di dời nhà và ông Chằng đồng ý cho ông L3 1.000m^2 đất nông nghiệp nên ông L3 có lập Tờ cam kết ngày 08/02/1999, có bà Dung ký tên làm chứng, ông L3 đã dỡ nhà và có nhận 1.000m^2 đất nông nghiệp của ông C. Sau đó ông L3 đã sang nhượng 1.000m^2 đất nông nghiệp cho ông Trần Văn Thanh bằng 1,6 lượng vàng 24k.

Ngoài ra bà X khai năm 2012, bà có tranh chấp không đồng ý cho ông L3 xây dựng vật kiến trúc trên diện tích 1.059,5m^2 đất của vợ chồng bà và chính quyền địa phương có lập biên bản buộc ông L3 tạm dừng thi công và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp.

Như vậy có căn cứ xác định diện tích 1.059,5m^2 đất có nguồn gốc do ông C nhận chuyển nhượng của ông Phan Trung Th và ông C, bà X được Ủy ban nhân dân huyện Pcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Bị đơn cho rằng khi ông Đ còn sống có lập tờ thỏa thuận gia đình về việc phần chia đất. Xét "Giấy thỏa thuận gia đình" lập ngày 15/02/2003 có nội dung phân chia tài sản đất thổ cư cho ông C và ông L3 và nội dung phần giao kết thể hiện: *" phần đất này là ông C đã có giấy chủ quyền nên chia lại cho anh Nguyễn Văn L3..."*, *"Theo ngôi nhà còn lại và thu bổ thờ phượng sau này của ông Nguyễn Văn Đ cho người được thừa hưởng là Nguyễn Văn C thừa hưởng...*". Tuy nhiên trong giấy thỏa thuận không xác định việc ông Đ lập văn bản thỏa thuận phân chia cho ông C và ông L3 đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và căn nhà gắn trên thửa đất tại ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang. Nguyên đơn bà X cũng không thừa nhận ông C có ký tên thống nhất việc phân chia nhà đất theo "Giấy thảo thuận gia đình" lập ngày 15/02/2003. Tại Kết luận giám định số: 64/KLĐ-PC09 (TL) ngày 20/8/2020 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh An Giang kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký "Chẳng" dưới mục "con 2" trên tài liệu cần giám định là "Giấy thảo thuận gia đình" lập ngày 15/02/2003 so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn C trên các tài liệu mẫu so sánh.

Mặt khác, tại Biên bản ghi lời khai ngày 25/02/2016 của Cán bộ tư pháp Xã Đ ông L3 khai: "...khoảng năm nào tôi không nhớ, gia đình có họp mặt để bàn bạc phần đất của gia đình nhưng ông C không đồng ý và ông C làm thủ tục đứng tên đến nay...".

Do đó, không có cơ sở xác định ông C tặng cho quyền sử dụng đất hoặc phân chia quyền sử dụng cho ông L3 đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và căn nhà gắn trên thửa đất số 30 tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang như lời nại ra của bị đơn.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng sửa chữa vào căn nhà, chi phí di dời và công sức bảo quản nhà và đất bằng tổng số tiền là 220.000.000 đồng. Xét thấy án sơ thẩm xử buộc bà X và các con của bà X trả cho bà T, anh T1, chị Nhung chi phí xây dựng sửa chữa vào căn nhà, chi phí di dời và công sức bảo quản nhà và đất bằng tổng số tiền 210.000.000 đồng. Bị đơn kháng cáo đòi bà X bồi

thường chi phí xây dựng sửa chữa vào căn nhà, chi phí di dời và công sức bảo quản nhà và đất bằng tổng số tiền là 220.000.000 đồng là chưa có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông L cho rằng ông L có gửi tiền về nhờ ông C mua đất và cất nhà, xét thấy: Người đại diện theo ủy quyền của ông L có anh Nguyễn Văn T1 có cung cấp Phiếu chuyển tiền của công ty chuyển tiền Hải V đã thực hiện việc chuyển tiền của ông L đến người nhận là ông C cụ thể: phiếu chuyển tiền ngày 25/4/1991 chuyển với số tiền 1.330 USD Canada có nội dung thư: *"Số tiền này là anh gởi về cho em mua đất ở dùm cho anh nhé Chẳng đưa cho Ba $100 để ông xài"* và phiếu chuyển tiền ngày 20/4/1992 với số tiền 525 USD Canada có nội dung thư: *"Số tiền này cho Ba $100 ông xài còn lại thêm cho đất còn lại thì cho em xài";* tại giấy xác nhận của Công ty chuyển tiền Hải V có nội dung: Chúng tôi đã hoàn tất việc chuyển tiền của ông L từ Canada về Việt Nam cho người nhận là ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, Phiếu chuyển tiền ngày 25/4/1991 và Phiếu chuyển tiền ngày 20/4/1992 là nội dung giao dịch giữa ông L với Công ty chuyển tiền Hải V, không thể hiện ký nhận của ông C và bà X. Công ty chuyển tiền Hải V không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc ông C hoặc bà X có ký nhận tiền do Công ty chuyển tiền Hải V giao. Ngoài chứng cứ nêu trên thì ông L không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông C nhận chuyển nhượng đất và đứng tên dùm ông L và ông L gửi tiền về cho ông C cất nhà trên đất. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông L yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 1.059,5m^2 đất và nhà ở tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 26/01/2015 là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông L yêu cầu đòi bà X trả số tiền 125.400.000 đồng (tương đương 5.500 USD): Anh Nguyễn Văn T1 khai có cung cấp Phiếu chuyển tiền của công ty chuyển tiền Hải V đã thực hiện việc chuyển tiền của ông L đến người nhận là ông C cụ thể: phiếu chuyển tiền ngày 15/5/1994 chuyển với số tiền 2.660 USD Canada có nội dung thư: *"Chẳng anh chỉ có 2.700 này em cho Ba $100 với em $100 còn lại 2.500 là anh cho em mượn…";* phiếu chuyển tiền ngày 09/01/1994 chuyển với số tiền 1.000 USD Canada có nội: *"Tiền cho mượn";* phiếu chuyển tiền ngày 15/02/2003 chuyển với số tiền 2.000 USD Canada có nội dung thư: *"Số tiền này là cho mượn, sau 2-3 năm phải trả lại cho anh"*. Những người thừa kế của ông C gồm bà X và các con không thừa nhận việc ông C có hỏi mượn tiền của ông L.

Xét thấy phiếu chuyển tiền của công ty chuyển tiền Hải V do anh T1 đại diện theo ủy quyền của ông L cung cấp không thể hiện việc ký nhận tiền của ông C và bà X. Do ông C đã chết, những người thừa kế của ông C không thừa nhận việc mượn tiền trên. Ngoài phiếu chuyển tiền thì ông L không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L đòi bà X trả số tiền 125.400.000 đồng (tương đương 5.500 USD Canada) là có căn cứ. Nên không chấp nhận kháng cáo của anh T1 đại diện theo ủy quyền của ông L yêu cầu bà X trả số tiền 125.400.000 đồng (tương đương 5.500 USD).

[6] Xét Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm có căn cứ phù hợp với nhận định trên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các bị đơn bà Trần Thị T, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nhưng xét bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị X về yêu cầu diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp trị giá 1,6 lượng vàng 24k; về diện tích 200m^2 đất làm đường đi xuống sông; về thời hạn lưu cư của Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Ngọc N, chị Trần Thị X và anh Nguyễn Minh Q (anh T1 và chị X là người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Minh Q); về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 89,9m^2 đất làm đường đi xuống sông; về yêu cầu người thừa kế của ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C đối với hợp đồng vay tài sản; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, chị Nguyễn Thị Ngọc N, anh Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có anh Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang:

2.1. Buộc bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Ngọc N, chị Trần Thị X và anh Nguyễn Minh Q có trách nhiệm di dời tài sản để giao trả cho bà Nguyễn Thị X diện tích 1.059,5m^2 và căn nhà gắn trên đất thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Hà B1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05385 do bà Nguyễn Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Pcấp ngày 26/01/2015. (Vị trí nhà và đất thể hiện theo bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh An Phú lập ngày 14/7/2020).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N:

- Buộc bà Nguyễn Thị X chị Nguyễn Thị Thùy T, chị Nguyễn Thị Hồng L1, chị Nguyễn Thị Thùy L cùng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N chi phí đầu tư vào căn nhà là 110.000.000 đồng; Tiền công sức bảo quản nhà, đất là 80.000.000 đồng; chi phí di dời chỗ ở là 20.000.000 đồng.Tổng cộng chung: 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L: yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 1.059,5m2 đất và nhà ở tại ấp Hà B 1, Xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05385 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị X ngày 26/01/2015; yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả số tiền 125.400.000 đồng (tương đương 5.500 USD).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L.

- Buộc Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Văn T1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 008416, 008417 ngày 24/11/2020 của của Cục Thi hành án tỉnh An Giang. Đương sự đã nộp đủ.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị X về yêu cầu diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp trị giá 1,6 lượng vàng 24k; về diện tích 200m^2 đất làm đường đi xuống sông; về thời hạn lưu cư của Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Ngọc N, chị Trần Thị X và anh Nguyễn Minh Q (anh T1 và chị X là người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Minh Q); về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 89,9m^2 đất làm đường đi xuống sông; về yêu cầu người thừa kế của ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C đối với hợp đồng vay tài sản; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

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

Trần Thị Thúy Hồng