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: 699/2019/DSPT Ngày: 08/8/2019 V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu	

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 Đình Đức.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Sang.
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh – Thư ký Toà án, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 tháng 8 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2018/DSPT, ngày 23 tháng 01 năm 2018; về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 619/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2634/2019/QĐ-PT ngày 12/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5186/2019/QĐ-PT ngày 11/7/2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 **Bà Hà Thị H;** sinh năm 1969. (có mặt)

1.2 **Bà Lê Thị Thanh H1;** sinh năm 1990. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Hà Thị H; sinh năm 1969. (có mặt)

1.3 **Ông Lê Quốc A;** sinh năm 2000. Đại diện theo pháp luật: Bà Hà Thị H; sinh năm 1969. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 306/1A, đường Tỉnh lộ ML, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị H: Luật sư Nguyễn Đại G – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 **Bà Lê Thị D (tên khác là Lê Thị Đ)**; (chết ngày 06/3/2018)

Địa chỉ: số 306/2A, đường Tỉnh lộ ML, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

2.1.1 Ông Trần Văn S; sinh năm 1951. (vắng mặt)

2.1.2 Ông Trần Thanh S1; sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 306/2A, đường Tỉnh lộ ML, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 **Ông Lê Văn X**; sinh năm 1957. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 413C, đường Tỉnh lộ ML, tổ TC, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 **Bà Lê Thị L**; sinh năm 1960. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 05 đường số 442, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Trương Thị G1; sinh năm 1960. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 306/2A, đường Tỉnh lộ ML, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Lê Thị Lệ H2; sinh năm 1985. (xin vắng mặt)

3.3 Bà Lê Thị Thu T; sinh năm 1988. (xin vắng mặt)

3.4 Ông Lê Cao T1; sinh năm 1990. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 306/2A, đường Tỉnh lộ ML, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Nguyễn Thị U; sinh năm 1961. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 413C, đường Tỉnh lộ ML, tổ TC, ấp PB, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Nguyễn Văn H3; sinh năm 1951. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 02, đường 442 BBH, tổ CL, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 25/5 HV, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C. (xin vắng mặt)

3.8 Uỷ ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn L1. (xin vắng mặt)

3.9 Uỷ ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: khu phố B1, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn V. (xin vắng mặt)

3.10 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CC.

Địa chỉ: khu phố B1, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thanh T2. (xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo:
4.1 Bà Lê Thị D.
4.2 Bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A do bà H làm đại diện trình bày như sau:

Bà Hà Thị Hội H và ông Lê Văn S2 chung sống vợ chồng vào năm 1990, có đăng ký kết hôn, sau khi kết hôn vợ chồng về chung sống với mẹ chồng là bà Cao Thị D1. Cha mẹ chồng của bà là bà Cao Thị D1 sinh năm 1928, chết năm năm 2011 (theo giấy chứng tử số 85/2011, quyển số 1/2011 ngày 04/07/2011 do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC cấp) và ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1915 (đã chết năm 1969 theo Giấy phép cho chôn số 2021 của Tòa hành chính quận năm cấp ngày 09 tháng 05 năm 1969). Cha mẹ chồng của bà có 05 người con gồm: 1/ Lê Thị Đ (tên gọi khác Lê Thị D), sinh năm 1953; 2/ Lê Văn X, sinh năm 1955; 3/ Lê Cao S3, sinh năm 1958 (đã chết năm 1990); 4/ Lê Thị L; 5/ Lê Văn S2 (là chồng của bà H), ông Lê Văn S2 chết năm 2009 theo giấy chứng tử số 103 Quyển số 1/2009 ngày 16/7/2012 do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC cấp.

Năm 1990 khi bà H lấy ông Lê Văn S2 thì hai vợ chồng được bà D1 cho một phần đất cất một căn nhà trên đất từ đó cho đến nay. Trong gia đình thì mỗi khi các con lập gia đình muốn ra sống riêng thì bà D1 cho các con cất nhà trên đất của bà D1 để làm nhà ở. Đến năm 2003, bà Cao Thị D1 chính thức chia đất cho các con theo vị trí hiện trạng nhà các con đang sử dụng ở đâu thì chia cho đất ở vị trí đó. Việc mẹ chồng bà phân chia đất được tất cả các anh chị em trong gia đình đồng ý. Bà D1 tương phân chia cho mỗi người con một phần đất gồm bà Lê Thị D, ông Lê Văn X, ông Lê Cao S3 đã chết có vợ là bà Trương Thị G1 đại diện các con nhận, bà Lê Thị L và ông Lê Văn S2. Việc chia đất, bà D1 có mời đại diện Ban nhân dân ấp làm chứng, sau đó bà D1 còn làm Đơn phân chia đất có Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC xác nhận chứng thực. Bà Lê Thị L được chia phần đất thuộc thửa số 1101, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, với tổng diện tích là 2.505m^2, sau đó bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1301/QSDĐ/HTH ngày 20/7/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Lê Thị L. Còn lại những người con khác gồm bà Lê Thị D, ông Lê Văn X, ông Lê Cao S3 (do bà Trương Thị G1 đại diện) và ông Lê Văn S2 thì được chia phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Cao Thị D1 với diện tích là 2.949m^2, gồm một phần thửa số 45, 57, 58, 59, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể mỗi người được chia như sau: 1/ Bà Lê Thị D được chia là 288,2m^2, để bà D xây nhà ở và sau đó đã được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00437/CQ ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Lê Thị D, hiện bà D đang quản lý sử dụng; 2/ Ông Lê Cao S3 chết có vợ là bà Trương Thị G1 đại diện các con nhận phần đất được chia là 807m^2

để làm nhà ở và sau đó đã được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00438/10 ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Trương Thị G1, hiện bà G1 cùng các con đang quản lý sử dụng; 3/ Ông Lê Văn X được chia phần đất có diện tích là 1.056m^2, phần này thì ông X cùng vợ là bà Nguyễn Thị U đã bán lại ngay cho bà Hà Thị H với giá là 40.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay ngày 03/03/2004, đến năm 2004 bà Hà Thị H đã được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/2/2004 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Hà Thị H, phần đất này gồm một phần thửa số 57-1, 58-1, 59-1, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 1.056m^2; 4/ Ông Lê Văn S2 được chia phần đất có diện tích còn lại là 1.072m^2. Riêng phần đất mà bà Cao Thị D1 chia cho ông Lê Văn S2 - chồng bà Hà Thị H có diện tích đất là 1.072m^2, khi chia bà D1 cũng có làm đơn xin xác nhận của Ban nhân dân ấp sau đó được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC xác nhận chứng thực số 132 quyển số 1/2003 ngày 31/12/2003. Phần đất của bà D1 sử dụng sau đó cho vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H có một phần thuộc thửa đất số 45, tuy nhiên do sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận đất cho bà D1, thửa đất 45 này chưa được cập nhật vào sổ đỏ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 cấp cho bà Cao Thị D1 nên vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H không làm giấy tờ đất được. Nhưng phần đất này vẫn được vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H quản lý sử dụng, trên phần đất này vợ chồng bà H đã xây nhà và sống trên phần đất này từ năm 1990 gồm một căn nhà vách tường, cột gạch, mái lợp tôn, chiều ngang 7m dài 20m, nhà mang số 306/1A, Tỉnh lộ ML, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, và vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H cũng bỏ tiền để cùng với số tiền do Nhà nước tặng cho bà D1 là 5.000.000 đồng để xây dựng một căn nhà nhỏ ở bên cạnh để bà D1 ở, ngoài ra trên đất còn có xây dựng một số công trình phụ chăn nuôi. Việc này sai sót này không ai phát hiện ra cho đến khi bà H đo vẽ đất làm giấy tờ nhà thì mới biết, vấn đề này thể hiện tại Biên bản báo cáo chỉnh ranh của Công ty đo đạc Bản đồ ĐP ngày 11/12/2003. Sau đó, do ông Lê Văn S2 bệnh nặng còn bà Hà Thị H phải đi hợp tác lao động ở ĐL kiếm tiền lo cho cả gia đình nên không có ai liên hệ làm giấy tờ phần đất này. Đến năm 2010 sau khi ông Lê Văn S2 chết thì bà D, ông X, bà L không cho bà H làm giấy tờ phần đất này vì trong gia đình phát sinh mâu thuẫn. Cũng trong thời gian này, bà Cao Thị D1 lúc này già yếu không còn minh mẫn (lúc này bà D1 đã 82 tuổi) nên đã làm mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 của bà D1 nên bà H không làm giấy tờ phần đất được, nhưng thực tế bà Lê Thị L đã tự ý lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D1 âm thầm lập Hợp đồng ủy quyền chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 do Uỷ ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC chứng thực có nội dung bà D1 uỷ quyền cho bà L được quyền thế chấp quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền ngân hàng, nhưng bà L không thể vay được tiền vì đất này của vợ chồng bà H. Không vay được tiền, bà L tiếp tục lập đưa bà D1 ra phòng công chứng lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5,

ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập có nội dung là bà Cao Thị D1 tặng cho bà Lê Thị L phần đất có diện tích là 798m^2, là phần đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà D1. Ngay sau khi phát hiện mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D1, bà H cũng đã làm Đơn báo mất Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Đơn có xác nhận của Trưởng ấp BC, Công an xã PHĐ và Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC về sự việc trên.

Nay các nguyên đơn gồm bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A do bà H đại diện khởi kiện yêu cầu Tòa án xử như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A theo quy định pháp luật.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hai hợp đồng là: Hợp đồng Uỷ quyền do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

3. Yêu cầu Tòa án cho phép bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A do bà H đại diện được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích là 1.101,9m^2 theo quy định pháp luật.

Bị đơn là các ông (bà) Lê Thị D, Lê Văn X, Lê Thị L cùng trình bày:

Các ông (bà) là con của bà Cao Thị D1 và ông Lê Văn Đ1, bà D1 có 05 người con như phần trình bày của bà H. Các ông (bà) cùng xác nhận năm 2003 bà D1 có phân chia đất cho các con để làm nhà ở theo hiện trạng nhà của ai ở đâu thì được chia đất ở đó, có xác nhận của Ban nhân dân ấp và Uỷ ban nhân dân xã PHĐ là đúng. Nay các bị đơn bà D, ông X và bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ông Lê Văn X trình bày: Ông cũng xác nhận phần đất của ông được bà D1 chia thì vợ chồng ông cũng đã bán lại cho bà Hà Thị H từ năm 2003, nay ông không ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì nữa.

Bà Lê Thị L trình bày: Trong thời gian bà Cao Thị D1 bệnh không ai chăm sóc và bà có công chăm sóc mẹ và em trai là ông Lê Văn S2 (chồng bà H) trong thời gian bà H đi làm ở nước ngoài nên đến năm 2010 mẹ bà là bà Cao Thị D1 đã tự nguyện cho bà toàn bộ phần đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D1 bằng hình thức: Lần thứ nhất bà Cao Thị D1 lập Hợp đồng ủy quyền chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC chứng thực có nội dung là bà D1 uỷ quyền cho bà L được quyền thế chấp quyền sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để vay tiền ngân hàng; Lần thứ hai là bà D1 ra công chứng lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập với nội dung là bà Cao Thị D1 tặng cho bà Lê Thị L phần đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D1 còn đứng tên có diện tích là 798m^2. Việc tặng cho này là hợp pháp nên phần đất trên hiện nay là của bà, tuy nhiên bà vẫn chưa sang tên phần đất trên được do bà H khiếu nại ngăn chặn. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 của bà Cao Thị D1 hiện do bà giữ. Bà Lê Thị L đề nghị phía bà H, bà H1, ông A nếu đồng ý cắt để lại một phần đất khoảng 100m^2 cho bà D, để làm nền nhà cho con trai bà D chưa có đất làm nhà ở, thì bà đồng ý không tranh chấp nữa, nếu không thì bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị U trình bày:

Bà là vợ ông Lê Văn X, bà thống nhất với toàn bộ nội dung ông X đã trình bày không bổ sung gì thêm, bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

2. Bà Trương Thị G1 trình bày:

Bà là vợ ông Lê Cao S3, ông Lê Cao S3 đã chết, vợ chồng bà có 03 con: 1/ Bà Lê Thị Lệ H2, sinh năm 1985; 2/ Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1988; 3/ Ông Lê Cao T1, sinh năm 1990. Bà xác nhận năm 2003 mẹ chồng bà là bà Cao Thị D1 đã làm giấy tờ chia cho gia đình bà phần đất là 807m^2 để làm nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00438/CQ, ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Trương Thị G1, hiện bà cùng các con đang quản lý sử dụng. Nay bà thống nhất với ý kiến với bà Lê Thị D, ông Lê Văn X và bà Lê Thị L là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Các ông (bà) Lê Thị Lệ H2, Lê Cao T1, Lê Thị Thu T trình bày như sau:

Các ông (bà) là con bà Trương Thị G1 và ông Lê Cao S3. Các ông (bà) thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Trương Thị G1 đã trình bày là năm 2003 bà nội là Cao Thị D1 có chia gia đình phần đất là 807m^2 để làm nhà ở như hiện nay và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay các ông (bà) thống nhất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Nhà ông ở cùng xóm với nhà bà Cao Thị D1, hiện nay là tiếp giáp phần đất và nhà của bà Hà Thị H đang quản lý sử dụng. Trước đây, phần đất của ông sử dụng có tổng diện tích là 5.327m^2, gồm phần đất vườn và phần đất lúa, nguồn gốc đất này do ông bà để lại, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

949/QSDĐ/ĐG ngày 21/06/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên Nguyễn Văn H3, bao gồm các thửa đất số 45, tờ bản đồ số 2, thửa số 405, 406, 407, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2009, ông tách phần đất thổ vườn ra và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0092/10 ngày 09/12/2009 đứng tên ông. Đến năm 2015 ông đổi sang sổ hồng được cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203279, số vào sổ cấp GCN: CH 04186 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Văn H3 ngày 09/03/2015. Do đó hiện nay phần đất trong khuôn viên nhà ông có diện tích đất còn lại là 1.880m^2. Căn cứ theo hiện trạng nhà đất ông đang quản lý sử dụng thì vào năm 2000 có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, có cấp trùng một phần đất của bà Cao Thị D1 thuộc thửa số 45 cho ông là đúng sự thật, cụ thể như thế nào ông không biết, sau đó qua 02 lần ông xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận thì đã được đo đạc lại, kiểm tra chính xác. Đối với phần diện tích đất hiện nay bà Hà Thị H cùng các con đang quản lý sử dụng thì hai bên đã được xây dựng hàng rào riêng ngăn cách cụ thể nên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại Công văn số 309/CCT4 ngày 12/09/2017 như sau:

Việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 016954 ngày 07/05/2010 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo đúng quy định pháp luật, căn cứ vào Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 về thủ tục về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thì việc bà Cao Thị D1 được sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại của các thửa 45, 57, 59 tự nguyện chuyển đổi quyền sử dụng đất sang cho bà Lê Thị L là đúng quy định tại các văn bản nêu trên. Nay Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị vắng mặt không tham gia trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

6. Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Thanh T2 đại diện trình bày như sau:

Năm 1999, ông Nguyễn Văn H3 được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2182 QSDĐ/03/QĐUB ngày 28/5/1996 (giấy trắng) với diện tích là 5.327m^2, thuộc thửa số 45, 405, 406, 407, tờ bản đồ số 02, 19 (tài liệu bản đồ 02), bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC. Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn H3 xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy đỏ) và được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 949 QSDĐ/ĐG ngày 21/06/2000 với diện tích là 5.327m^2, thuộc thửa số 45, 405, 406, 407, tờ bản đồ số 02, 19 (tài liệu bản đồ 02) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114 QSDĐ/CQ ngày 25/2/2004 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà Hà Thị H với diện tích là 1.056m^2 gồm thửa đất số 57-1, 58-1, 59-1, tờ bản đồ số 02 (tài liệu bản đồ số 02) bộ địa chính xã PHĐ, dựa trên cơ sở là bà Hà Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Cao Thị D1 theo Giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã PHĐ xác lập ngày 11/02/2004.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00438/CQ ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà Trương Thị G1 với diện tích là 807,1m^2 gồm thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12 (tài liệu bản đồ KTS) bộ địa chính xã PHĐ, dựa trên cơ sở bà Trương Thị G1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Cao Thị D1 theo Giấy thuận cho ngày 19/5/2006 được Ủy ban nhân dân xã PHĐ chứng thực ngày 31/5/2006.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00437/10 ngày 27/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà Lê Thị D với diện tích là 288,2m^2 gồm thửa đất số 503 tờ bản đồ số 12 (tài liệu bản đồ KTS) bộ địa chính xã PHĐ, dựa trên cơ sở bà Lê Thị D nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Cao Thị D1, theo Giấy thuận cho ngày 19/5/2006 được Ủy ban nhân dân xã PHĐ chứng thực ngày 31/5/2006.

Nay việc tranh chấp giữa bà Hà Thị H với bà Lê Thị D, ông Lê Văn X và bà Lê Thị L, Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện CC,Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

7. Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn V trình bày: Đối với việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án thì Ủy ban nhân dân huyện CC không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình hòa giải, xét xử tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại Công văn số 1029/UBND ngày 03/10/2017 và Văn bản số 587/BC-UBND ngày 16/6/2017:

Ngày 06/01/2000 Uỷ ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 cho bà Cao Thị D1. Bà D1 đã chết năm 2011, tổng diện tích đất của bà D1 là 2.949m^2, tờ bản đồ số 02 (tài liệu bản đồ số 02), gồm các thửa 57, 58, và 59. Đến năm 2003 bà Cao Thị D1 đã tương phân phần đất trên cho các con trong đó ông Lê Văn S2 (chồng bà Hà Thị H) diện tích là 1.072m^2 là phần đất mà bà H đang quản lý sử dụng như hiện nay. Ông Lê Văn X được chia là 1.056m^2, phần đất chia cho ông X thì vợ chồng ông X đã chuyển nhượng lại cho bà Hà Thị H ngay sau khi được chia và bà H đã làm xong giấy tờ phần đất này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 114/QSDĐ/CQ ngày 25/02/2004 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Hà Thị H thuộc các thửa đất số 57-1, 58-1, 59-1 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã

PHĐ, huyện CC. Bà Lê Thị D đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00437/CQ ngày 27/6/2006 có diện tích là 288,2m^2 thuộc các thửa đất số 503 tờ bản đồ số 12 (BĐKTS) tọa lạc tại xã PHĐ, huyện CC có nguồn gốc do bà D1 tặng cho, phần đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D được cấp là không có lối đi. Bà Trương Thị G1 đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00438/CQ ngày 27/6/2006 có diện tích là 807,1m^2, thuộc các thửa đất số 124 tờ bản đồ số 12 (BĐKTS) tọa lạc tại xã PHĐ, huyện CC có nguồn gốc do bà D1 tặng cho. Nay Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 619/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Công nhận cho bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản khác gắn liền trên đất. Hiện trạng diện tích đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 05/06/2015 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 30/6/2015 theo quy định pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu theo quy định pháp luật.

3. Bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền trong việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản khác gắn liền trên đất, diện tích đất là căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 05/06/2015 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra xác nhận ngày 30/06/2015 theo quy định pháp luật.

4. Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Cao Thị D1 do bà L đang giữ theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/12/2017, bà Lê Thị D và bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 619/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị H đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1 do Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt.

Người kháng cáo - bà Lê Thị L có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo – bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị D vắng mặt 02 lần nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà D, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L vì không có cơ sở, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Lê Thị D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm (chết ngày 06/3/2018), tuy nhiên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D là ông Trần Văn S và Trần Thanh S1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 mặc dù đã nhận được Quyết định xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, theo đơn kháng cáo của bà L yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà L xin vắng mặt tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 1.101,9m^2 thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003) nhằm một phần thửa 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc trước đây là của bà Cao Thị D1. Phần đất này bà D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 06/01/2000.

Năm 2003, bà D1 làm Tờ tương phân cho các con trên cơ sở nhà của ai ở đâu thì ở luôn phần đó, có sự đồng ý của tất cả các con, có mời Ban nhân dân ấp chứng kiến, sau đó Ủy ban nhân dân xã PHĐ chứng thực số 132 quyển số 1/2003 ngày 31/12/2003 và Đơn xin xác nhận cho đất ngày 25/12/2003 của bà Cao Thị D1. Trong đơn ghi rõ nội dung: "Tôi già yếu, nay tôi cùng các con thuận chia cho con ruột là Lê Văn S2, sinh năm 1963, CMND số 012304001 ngày cấp 26/11/1976, nơi cấp CATPHCM một phần đất vườn với diện tích là 1.072m^2, trong đó có nhà con tôi là Lê Văn S2 tự xây cất năm 1984 diện tích là 125m^2, thuộc thửa số 45-1, 57-1, 59-1 tờ bản đồ số 2 với sự chấp thuận của các con tôi là Lê Thị D, Lê Văn X, Lê Thị L, Lê Văn S2 cùng ký tên". Đơn này có xác nhận của Ban nhân dân ấp BC vào ngày 29/12/2003. Các bị đơn bà D, ông X và bà L cùng xác nhận năm 2003 bà D1 có phân chia đất cho các con để làm nhà ở theo hiện trạng nhà của ai ở đâu thì được chia đất ở đó và có xác nhận của Ban nhân dân ấp và Uỷ ban nhân dân xã PHĐ là đúng, và việc phân chia này các ông bà đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc bà D1 phân chia đất cho các con có chứng nhận của chính quyền địa phương là hoàn toàn đúng pháp luật.

Xét quá trình quản lý sử dụng đất: Vợ chồng ông Lê Văn S2, bà Hà Thị H là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1990, xây cất nhà trên đất. Căn cứ vào Biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất lập ngày 24/04/2015 đã xác định trên phần đất tranh chấp hiện nay có một số căn nhà và các công trình phụ đã được xây dựng hình thành từ năm 1990 cụ thể: 01 căn nhà chính hiện mang số: 306/1A, Tỉnh lộ ML, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC theo Quyết định cấp số nhà số 4665/QĐ-UBND ngày 24/02/2009 của Uỷ ban nhân dân huyện CC với kết cấu nhà vách tường, cột gạch, mái lợp tôn, chiều ngang 7m dài 20m, và do bà D1 ở chung với hai vợ chồng ông Lê Văn S2 nên vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H cũng bỏ tiền để cùng với số tiền do Nhà nước tặng cho bà D1 là 5.000.000 đồng để xây dựng một căn nhà nhỏ ở bên cạnh để bà D1 ở cho thoái mái, ngoài ra trên đất còn có xây dựng ở phía sau một dãy chuồng heo. Hiện trạng nhà đất này cũng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 05/06/2015 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CC kiểm tra xác nhận ngày 30/06/2015.

Như vậy yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo

đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A theo quy định pháp luật là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về đối tượng của Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho đất đều là phần đất có diện tích là 798 m^2, là phần đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 của bà Cao Thị D1 sau khi đã tách các phần diện tích đất chia cho ông X (phần đất này vợ chồng ông X đã bán lại cho bà H), bà D, ông Lê Cao S3 (do bà Trương Thị G1 đại diện nhận). Tuy nhiên phần đất này đã được bà D1 lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H dưới hình thức Đơn xin xác nhận cho đất ngày 25/12/2003, được Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC chứng thực số 132 quyển số 1/2003 ngày 31/12/2003. Như vậy, bà D1 đã chuyển giao quyền sở hữu đối với phần đất trên cho vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H từ năm 2003. Trên thực tế, vợ chồng ông Lê Văn S2, bà H đã trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất có diện tích khoảng 1.101,9m^2 bao gồm phần đất có diện tích 798m^2 được ghi nhận trong sổ đỏ của bà D1 và phần đất thuộc thửa 45 cũng của bà D1 nhưng do sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01. Như vậy vào thời điểm bà D1 xác lập hai hợp đồng với bà L thì bà D1 đã không còn quyền sử dụng đất nào khác. Do đó đối tượng là quyền sử dụng đất của bà D1 đối với phần đất có diện tích 798m^2 trong hai hợp đồng này là không có thực.

Về nội dung của cả hai hợp đồng này đều chưa hợp lệ bởi lẽ trên phần đất này đã có nhà và các công trình phụ, nhà được cấp số nhà là 306/1A, Tỉnh lộ ML, ấp BC, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp, tuy nhiên trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ghi rõ là "không có tài sản gắn liền với đất" là không đúng. Mặc khác, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đang quản lý và sống trên đất là bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Quốc A đều không biết, không có ai thông báo về việc bà D1 và bà L ký kết hai hợp đồng. Như vậy, cả hai giao dịch giữa bà Cao Thị D1 và bà Lê Thị L qua Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng về nội dung của giao dịch dân sự, vi phạm quy định của Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Căn cứ Luật Công chứng năm 2006 quy định tại Điều 45 "Những người được đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan". Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 quy định tại Điều 137 quy

định "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận...". Như vậy, yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên hai hợp đồng gồm: Hợp đồng ủy quyền số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 do Uỷ ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đối với bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01, ngày 06/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Cao Thị D1 theo bà Lê Thị L xác nhận hiện do bà L giữ. Nhưng bà L không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nói trên, đồng thời việc bà L chiếm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là do bà L tự ý lấy và không công khai cho các thành viên khác trong gia đình được biết, sau khi phát hiện sự việc này thì bà Cao Thị D1 và bà Hà Thị H cũng đã có đơn yêu cầu xác nhận sự việc thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay từ năm 2010, đơn này được chính quyền địa phương ký xác nhận. Do đó cần đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Cao Thị D1 do bà L đang giữ để cho bà H, bà H1 và ông A thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng theo Đơn cho đất của bà D1 năm 2003.

Xét phần trình bày của ông Nguyễn Văn H3 về việc phần đất của ông tiếp giáp với phần đất của bà Cao Thị D1. Ông H3 cũng xác định sự việc vào năm 2000 khi cấp sổ đỏ cho ông có sai sót, có cấp trùng một phần đất bà Cao Thị D1 quản lý sử dụng là một phần thửa số 45 là đúng sự thật, nay ông Nguyễn Văn H3 cũng xác định hiện nay toàn bộ phần đất của ông đang quản lý sử dụng ông đã cấp đổi sang sổ mới, phần đất này đã được đo đạc lại thực tế chính xác theo hiện trạng đang quản lý sử dụng, giữa hai phần đất cũng đã được xây dựng hàng rào riêng. Đối với phần đất của phía bà Hà Thị H hiện nay đang quản lý sử dụng, yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng thì ông không có ý kiến hay tranh chấp gì. Xét thấy phần trình bày này là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L là không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm những người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Lê Thị L. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 619/2017/DS-ST ngày 12/12/2017 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Công nhận cho bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản khác gắn liền trên đất. Hiện trạng diện tích đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 05/06/2015 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 30/6/2015 theo quy định pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 200, quyển số 01/SCT/HĐGD ngày 25/02/2010 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) số 016954, quyển số 5, ngày 07/5/2010 do Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh lập là vô hiệu theo quy định pháp luật.

3. Bà Hà Thị H, bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Quốc A được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền trong việc đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 1.101,9m^2, thuộc một phần thửa 125, tờ bản đồ số 12 (tài liệu đo đạc năm 2003), nhằm một phần thửa số 45, 57, 59 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài sản khác gắn liền trên đất, diện tích đất là căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ PGT lập ngày 05/06/2015 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra xác nhận ngày 30/06/2015 theo quy định pháp luật.

4. Uỷ ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2676/QSDĐ/01 ngày 06/01/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đứng tên bà Cao Thị D1 do bà L đang giữ.

Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là các ông (bà) Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1, Lê Văn X, Lê Thị L mỗi bị đơn phải nộp án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Các ông (bà) Hà Thị H, Lê Thị Thanh H1, Lê Quốc A không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Các ông (bà) Hà Thị H, Lê Thị Thanh H1, Lê Quốc A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) lần lượt theo các biên lai thu số AE/2012/08437 ngày 25/11/2013 và số AA/2016/0007694 ngày 14/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC, Thành Phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008097 ngày 22/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị L đã nộp đủ.

Bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và Trần Thanh S1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008098 ngày 22/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị D (chết ngày 06/3/2018) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Văn S và ông Trần Thanh S1 đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu/30.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức