

**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: 318/2022/DS-PT

Ngày: 18 - 5 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở,
quyền sử dụng đất ở; hủy giấy
chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền
sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho,
hợp đồng mua bán 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: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 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 dân sự thụ lý số: 609/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng mua bán nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1080/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 555/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số 68B đường Đặng Nguyên C, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Dương Văn P1, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số 117/5 đường T, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 3E/3 đường Q, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Tấn P2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

2/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 29/26 đường Hoàng Hoa T1, Phường 6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P2: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 29/26 đường Hoàng Hoa T1, Phường 6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Dương Văn P1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số 117/5 đường T, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 3E/3 đường Q, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Dương Thị P3, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16/2 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P3: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng C3, số 458/10/15 H, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2018)

3/ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 29/26 đường Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Số 29/26 đường Hoàng Hoa T1, Phường 6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020)

4/ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 588 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc N2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 282/1 đường L, Phường 12, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số 588 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2017)

6/ Bà Bành Mỹ H1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

7/ Trẻ Dương Thị Ngọc T4, sinh năm 2007;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trinh: bà Bành Mỹ H1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 586 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

9/ Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 278 đường Nguyễn Văn N2, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

10/ Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hoàng H4, sinh năm 1983 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 47A đường Nguyễn Văn Đ, Phường 6, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2014)

11/ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 63 đường Lý Tự T3, phường B2, Quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh L1 – Chức vụ: Chuyên viên (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 391 đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019)

12/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 41 - 45 đường D, phường B2, Quận 01, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1/ Bà Nguyễn Thị Minh P5, sinh năm: 1958 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 582 Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm: 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: 433/2/1 T4, Phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ngày 16/10/2013 và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/3/2017 trình bày:

Bà Trần Thị L3 và ông Dương Tấn C1 có 03 người con gồm: Bà Dương Thị M2; Bà Dương Thị R; Bà Dương Thị S2;

Bà Dương Thị M2 có 03 người con gồm: Ông Nguyễn Văn P, ông Dương Văn P1, bà Dương Thị P3.

Bà Dương Thị R có 01 người con là ông Nguyễn Tấn P2. Ông P2 có vợ là bà Nguyễn Thị S.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P cho rằng: Nguồn gốc căn nhà số 16/4 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp do bà Dương Thị M2 mua của bà Dương Ngọc S2. Việc mua bán có lập giấy tay do ông Nguyễn Tấn P2 viết thay bà M2. Giá chuyển nhượng là 2,5 lượng vàng 24k. Diện tích căn nhà 50m² và phần hẻm bên hông nhà 40m², tổng cộng là 90m² đã trừ lộ giới 8m. Tình trạng nhà lúc mua là nhà cấp 4, vách gỗ, mái lợp tôn. Vị trí nhà là mặt tiền đường Quang Trung.

Năm 1982, bà M2 mua thêm phần đất của bà Nguyễn Thị Minh P5, Nguyễn Minh T5, Nguyễn Minh Đ1 thuộc lô đất 963 theo bằng khoán 101 với diện tích 4,5m x 44,3m = 200m² với giá tiền 11 lượng vàng 24k. Việc mua bán có lập giấy tay. Năm 1995, cơ quan Công an quận Gò Vấp quốc hữu hóa một phần, nên diện tích còn lại là 1,5m x 44,3m = 66m².

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà M2 đã sửa chữa nhà nhiều lần để dùng làm nơi thờ tự. Do tuổi cao và các con đi làm ăn xa, nên bà M2 nhờ cháu là ông Nguyễn Tấn P2 làm các thủ tục đăng ký, kê khai nhà đất.

Năm 2003, gia đình bà M2 mới biết ông P2 và bà Nguyễn Thị S đã làm thủ tục để xin cấp chủ quyền nhà. Ông P2, bà S đã nhập phần đất căn nhà số 16/4D Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp (nằm trong hẻm) thuộc quyền sở hữu của bà R với căn nhà số 16/4 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp (nằm ngoài mặt tiền) thuộc quyền sở hữu của bà M2 thành một căn nhà.

Năm 2007, vợ chồng ông P2, bà S tách phần đất đã nhập lại thành hai thửa đất mang số 72 và 73; Căn nhà mang 02 số mới là 586 và 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp. Sau đó, vợ chồng ông P2, bà S tặng cho con gái tên Nguyễn Kim T2 căn nhà 588 Quang Trung. Ngày 10/3/2013, bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc N2, đã đăng bộ sang tên bà N2. Căn nhà 586 Quang Trung, ông P2 bà S đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 5 cho ông Nguyễn Văn T3, căn nhà đã được đăng bộ sang tên cho ông T3 bà N2 theo giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 12277/2002 đã được cập nhật thay đổi ngày 08/5/2015.

Ông Nguyễn Văn P khởi kiện yêu cầu:

- Ông P2 và bà S phải trả lại phần diện tích đất thể hiện tại Bảng khoán 101-1 và 101-2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 31/12/2013, nay thuộc một phần căn nhà 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, diện tích 153m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 0125130432 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S, ngày 25/9/2003 căn nhà 16/4 (số mới số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp;

- Hủy hợp đồng tặng cho số 13470/HĐ-TCN ngày 15/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7378/2007 cấp ngày 31/12/2007 của bà Nguyễn Kim T2 căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 38092, quyền số 10 được ký giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 được lập tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh về việc mua bán căn nhà 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

Ngày 09/3/2017 nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Buộc ông P2 và bà S phải hoàn trả lại phần diện tích đã hợp thức hóa trên phần đất còn lại cho bà Dương Thị M2 theo bản vẽ tổng cộng 160m² theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2013;

- Hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng số 11808 ngày 22/4/2015 tại phòng công chứng số 5, giữa ông P2 và bà S với bà Nguyễn Thị Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn T3 về việc mua bán căn nhà số 586 Quang Trung Phường 11, quận Gò Vấp. Công nhận cho ông P được quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất trên; Yêu cầu ông P2 và bà S, ông T3 và bà N2, bà T2 dọn ra khỏi nhà và bàn giao nhà đất trên cho nguyên đơn;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 12277/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông P2 và bà S đối với căn nhà 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, sau đó cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 08/5/2015 do ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Ngọc Ngân theo hợp đồng công chứng 11808 ngày 22/4/2015 tại Phòng công chứng số 5.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Hai căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp trước đây chỉ là một căn mang số 586 (số cũ 16/4D Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp) thuộc bảng khoán 537 do bà Dương Thị R được hưởng thừa kế của bà Trần Thị L3 theo di chúc bà L3 lập ngày 01/01/1967.

Tại Giấy phép hợp thức hóa nhà số 1756 ngày 06/12/1989 của Ủy ban nhân dân quận G (kèm theo họa đồ vị trí ngày 07/11/1989) cấp cho bà Dương Thị R. Bà R tặng cho ông Nguyễn Tấn P2 căn nhà theo giấy phép số 2487 của

Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 13/12/1990 cấp cho ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S với diện tích căn nhà là 33m² trong diện tích khuôn viên đất là 233m² theo tờ họa đồ vị trí ngày 07/11/1989 được Phòng xây dựng quận Gò Vấp xác nhận. Quá trình sử dụng ông P2 là người đứng tên kê khai, đăng ký và thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Năm 2003, Ủy ban nhân dân quận G cấp chủ quyền nhà cho vợ chồng ông P2, bà S và quyền sử dụng toàn bộ diện tích khuôn viên đất không thay đổi từ năm 1967 cho đến nay.

Năm 2007, ông P2, bà S tách nhà thành 02 căn mang số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp và tặng cho con gái tên Nguyễn Kim T2 căn mang số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

Năm 2013, bà T2 bán căn nhà đó cho bà Nguyễn Thị Ngọc N2. Tất cả các thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Bà Dương Thị M2 là chị ruột bà R, Bà M2 cũng hưởng thừa kế nhà đất của bà L3 là nhà 16/2 Quang Trung, Phường 11, Gò Vấp nhưng vào năm 1992, bà M2 bán 2/3 căn nhà số 16/2 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp cho ông Nguyễn Văn L4, bà M2 khai bán nhà về ở với em. Thực tế, sau khi bán nhà, bà M2 về ở với bà R cho đến năm 2012 bà M2 chết. Vì nhà thờ ông bà nên ông P2 lập bàn thờ bà M2 trong căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp. Ông P2 đưa chìa khóa cho các con bà M2 để tiện việc thấp nhang. Từ khi khởi kiện, ông P thay chìa khóa nhà và thuê bảo vệ giữ cửa không cho ông vào nhà. Ông yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết thì được trả lời là chờ quyết định của Tòa án.

Ông P cho rằng diện tích đất 160m² thuộc Bảng khoán 101, hiện nay là một phần căn nhà 586-588 Quang Trung thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M2, nhưng không chứng minh bà M2 nhận quyền sử dụng đất từ bà P5, ông Đ1, ông T5 là hợp pháp cũng như ông P không chứng minh nguồn gốc diện tích 153,60m² của bà Dương Thị M2 có quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà M2 không có chứng cứ giấy tờ thể hiện quyền sở hữu của bà M2 được Nhà nước công nhận. Do đó, ông P2 và bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông Dương Văn P1 trình bày: Thống nhất với ý kiến yêu cầu của nguyên đơn, ông có bổ sung: Ông là thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Đầu tư Sài Gòn. Công ty ký hợp đồng thuê căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp với ông Nguyễn Tấn P2 nhưng chỉ thuê diện tích 33,6m² chứ không phải toàn bộ căn nhà vì nhà là của gia đình ông cho Công ty đặt trụ sở chứ không có việc thuê mướn, không trả tiền thuê nhà. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

Bà Dương Thị P3 có lời trình bày và yêu cầu thống nhất như ông P và ông P1.

Bà Nguyễn Kim T2 trình bày: Bà là con của ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S. Ngày 15/11/2007 bà được ông P2, bà S tặng cho căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp. Thủ tục tặng cho đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và bà đã được công nhận chủ quyền nhà. Đồng

thời bà đã bán căn nhà đó cho bà Nguyễn Thị Ngọc N2, ông Nguyễn Văn T3. Thủ tục mua bán nhà đang thực hiện thì bị ngăn chặn, bà đã nhận đủ tiền và giao nhà cho vợ chồng bà N2. Gia đình bà N2 ở từ đó đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc N2 và ông Nguyễn Văn T3 có đơn yêu cầu độc lập ngày 29/12/2016 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 20/6/2018, trình bày:

Ngày 03/10/2013, bà N2 có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Kim T2 tại phòng công chứng số 6, về việc mua bán nhà đất 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, ông bà đã nhận nhà.

Ngày 22/4/2015, ông T3 bà N2 ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng số 5 với ông Nguyễn Tấn P2 bà Nguyễn Thị S về việc mua bán căn nhà 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, ông bà đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà cho ông bà;

Việc mua bán đã hoàn tất, ông bà là người mua ngay tình hợp pháp đúng quy định pháp luật, nên ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà mua căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp của bà Nguyễn Kim T2. Việc mua bán đã được thực hiện tại cơ quan công chứng. Ông bà đã đến ở trong căn nhà đó. Tuy nhiên, việc ra chủ quyền nhà chưa xong vì bị Tòa án ngăn chặn. Nay bà N2, ông T3 yêu cầu Tòa án giải quyết để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của ông bà. Chính vì vậy ông bà có đơn yêu cầu độc lập:

- Yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp cấp cho ông T3 bà N2;

- Buộc ông P, ông P2 bà P3, bà Bành Mỹ H1, bà Dương Thị Ngọc T4 và toàn bộ những người đang cư trú sinh sống tại nhà đất trên phải giao lại nhà đất nhà 586 -588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp cho bà N2, ông T3.

- Yêu cầu công nhận giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N2 với bà Nguyễn Kim T2 về việc mua bán căn nhà 588 Quang Trung Phường 11, quận Gò Vấp và công nhận giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N2, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S về việc mua bán căn nhà 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp là hợp pháp; do hai căn nhà trên ông bà đã mua bán hợp pháp ngay tình đúng theo quy định pháp luật

Ủy ban nhân dân quận G do ông Trần Quốc Việt đại diện theo ủy quyền ở cấp sơ thẩm trình bày:

Căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp được cấp chủ quyền hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân quận G căn cứ vào giấy phép hợp thức hóa số 1756/GP-UBQ ngày 06/12/1989; Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 2487/GP-UBQ ngày 13/12/1990; Căn cứ kết quả xác minh nguồn gốc nhà đất, không P2 sinh tranh chấp; Việc khai trình của ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 10 của quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận ban hành theo

quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc ông P2, bà S tặng cho nhà cho bà Nguyễn Kim T2 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nên Ủy ban nhân dân quận G đã cấp chủ quyền nhà cho bà T2.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P thì Ủy ban nhân dân quận G không có ý kiến gì.

Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc Tú đại diện theo ủy quyền ở cấp sơ thẩm trình bày:

Căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S. Ông P2, bà S ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Kim T2 phần nhà mang số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp. Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Nay có việc tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Hoàng H4 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/10/2013 Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 về việc mua bán căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp. Việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nay có việc tranh chấp thì Tòa giải quyết, Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết qua nhiều cấp xét xử:

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2015/DSST ngày 12/01/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất là 153,6m² giá trị xây dựng 122,7m² thuộc bằng khoán 101-1 và 101-2 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 31/12/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nay là một phần căn nhà tọa lạc tại số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125130432 hồ sơ gốc 12277/2003 ngày 25/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy hợp đồng tặng cho số 13470/HĐ-TCN lập ngày 15/11/2007 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 34532, quyển số 11 được ký giữa

ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S tặng cho bà Nguyễn Kim T2 căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà số công chứng 38092, quyển số 10 lập ngày 03/10/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 về việc mua bán căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 29/2013/QĐ-BPKCTT ngày 23/10/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 09 Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 29/2013/QĐ-BPBD ngày 21/10/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Buộc ông Nguyễn Văn P cùng ông Dương Văn P1 phải dọn ra khỏi căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.905.032 đồng (một trăm mười lăm triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, không trăm ba mươi hai đồng). Được trừ số tiền 11.360.000 đồng (mười một triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng) mà ông P đã tạm nộp án phí theo biên lai thu tiền số 07184 ngày 16/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Ông P phải nộp thêm 104.545.032 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, năm trăm bốn mươi lăm ngàn, không trăm ba mươi hai đồng). Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Các chi phí khác:

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu các khoản chi phí đo vẽ, định giá tài sản, đã được quyết toán xong.

Ngày 19/01/2015 ông Nguyễn Văn Phước có đơn kháng cáo.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 417/2015/DSPT ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P và của ông Dương Văn P1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2015/DSST ngày 12/01/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất là 153,6m² giá trị xây dựng 122,7m² thuộc bằng khoán 101-1 và 101-2 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 31/12/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nay là một phần căn nhà tọa lạc tại số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125130432 hồ sơ gốc 12277/2003 ngày 25/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 38092, quyền số 10 lập ngày 03/10/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 về việc mua bán căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

2.4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 29/2013/QĐ-BPKCTT ngày 23/10/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 09 Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định thực hiện biện pháp bảo đảm số 29/2013/QĐ-BPBD ngày 21/10/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 232/2016/DS-GĐT ngày 09/9/2016, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Hủy bản án dân sự Phúc thẩm số 417/2015/DSPT ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/2015/DSST ngày 10/01/2015 của Tòa án nhân dân Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/10/2018, giá trị nhà đất 586 - 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giá trị quyền sử dụng đất số 586 là 10.970.000.000 đồng; Giá trị công trình xây dựng số 586 là 155.038.342 đồng. Tổng giá trị nhà đất tại số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là 11.125.038.342 đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là 10.470.000.000 đồng; Giá trị công trình xây dựng số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là 232.416.913 đồng. Tổng giá trị nhà đất tại số 586 là 10.702.416.913 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1080/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất là 153,6m² thuộc bằng khoán 101-1 và 101-2 theo bản đồ hiện trạng vị trí

ngày 31/12/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nay là một phần căn nhà tọa lạc tại số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125130432 hồ sơ gốc 12277/2003 ngày 25/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho nhà số 13470/HĐ-TCN và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 38092, quyền số 10 lập ngày 03/10/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 về việc mua bán căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 11808, quyền số 10 lập ngày 22/4/2015 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa ông Nguyễn Tấn P2 bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc N2, ông Nguyễn Văn T3 về việc mua bán căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 12277/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông P2, bà S đối với căn nhà 586 Quang Trung quận Gò Vấp. Ngày 08/5/2015 cập nhật thay đổi chủ sở hữu chủ sử dụng sang tên và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 ông Nguyễn Văn T3 về việc mua bán căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S:

Buộc ông Nguyễn Văn P, ông Dương Văn P1, bà Dương Thị P3, bà Bành Mỹ H1, bà Dương Thị Ngọc T4 phải giao nhà đất số 586 Quang Trung Phường 11, quận Gò Vấp cho ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S.

8/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2:

Buộc ông Nguyễn Tấn P2 bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn P, ông Dương Văn P1, Bà Dương Thị P3, Bành Mỹ H1, bà Dương Thị Ngọc T4 và những người đang cư ngụ tại nhà đất số 586 Quang Trung phải bàn giao nhà đất số 586 Quang Trung cho ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 61/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/01/2017 và Quyết định số 269/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 09 Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 245/2017/QĐ-BPBD ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/8/2020, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 8873/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P (có ông Dương Văn P1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất tranh chấp do bà Dương Thị R và bà Dương Thị M2 (mẹ ông Nguyễn Văn P) thừa kế từ bà Trần Thị L3 thuộc bằng khoán 537, diện tích 290m², sau đó bà M2 đã bán 210m² cho bà Đinh Thị L3 và ông Nguyễn Văn L4, diện tích còn lại là 80m². Năm 1992, bà M2 có mua thêm đất của bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh Đ1 và ông Nguyễn Minh T5 tại thửa 101 và xây nhà thờ, trong đó có một phần bị quốc hữu hóa nhưng vẫn tồn tại nhà và ở từ đó đến nay, nhà nước không cưỡng chế. Việc bà M2 xây nhà có nhà thầu làm chứng, do bị quốc hữu hóa một phần, giấy tờ bị mất và có tranh chấp nên không đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được. Diện tích đất thuộc bằng khoán 537 bà R cho ông P2 chỉ có 36m², sau đó bà S ông P2 kê khai chồng lấn qua đất phần đất bà M2 đã mua nên mới có diện tích 233m² như hiện nay. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 232/2016/DS-GĐT ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã nêu ra vấn đề này nhưng không được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Bị đơn là ông Nguyễn Tấn P2 (có bà Nguyễn Thị S đại diện theo ủy quyền) và bà Nguyễn Thị S, thống nhất không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2 (có ông Nguyễn Văn T3 đại diện theo ủy quyền) và bà Nguyễn Kim T2 (có bà Nguyễn Thị S đại diện theo ủy quyền) thống nhất ý kiến của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung, Bản án sơ thẩm nhận định phần đất có diện tích 153,6m² thuộc các bằng khoán 101-1 và 101-2 thuộc sở hữu của nhà nước là chưa có cơ sở vì hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện diện tích đất tranh chấp nêu trên là đất của nhà nước, chưa thuộc quyền sử dụng của ai. Theo trích sao điền thổ số 149 ngày 25/4/2014 và Công văn số 15550/VPĐK-LT ngày 04/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thì bằng khoán 101 có diện tích 15.124m² đứng tên chủ quyền bà Dương Thị Gấm (bà nội của bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh Đ1 và Nguyễn Minh T5). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày phần đất bà M2 mua thêm chỉ bị thu hồi 01 phần, anh chị em bà P5 đền bù 180m² đất và 2,5 lượng vàng là do đất bà M2 mua là đất mặt tiền đường còn đất đền bù là đất thổ mộ không thể tính ngang giá. Tại hợp đồng thuê nhà năm 2002 thể hiện ông P2 cho Công ty Đầu tư Sài Gòn thuê phần sở hữu của ông P2 trong căn nhà 16/4D Quang Trung, phường 11, quận Gò Vấp là phù hợp với khai nhận của nguyên đơn. Tờ cam kết sang nhượng đất ngày 17/5/1992 và đơn giao đất ngày 23/11/1995 cũng như các bản khai của bà P5, ông Đ1 không có nội dung nào thể hiện phần đất bà P5, ông Đ1, ông T5 chuyển nhượng cho bà M2 đã bị nhà nước thu hồi toàn bộ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập bà P5 và ông Đ1 để làm rõ nội dung này nhưng lại nhận định phần diện tích 200m² lô 963 thuộc bằng khoán 101 mà bà M2 mua từ anh chị em bà P5 đã bị thu hồi toàn bộ là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ làm rõ những nội dung mà Quyết định giám đốc thẩm số 232/2016/DS-GĐT ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu ra. Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên có đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm xác minh, thu thập tài liệu về thu hồi đất đối với gia đình bà M2, bà P5, ông Đ1, ông T5, từ đó xác định diện tích bị thu hồi là bao nhiêu, thuộc bằng khoán nào, triệu tập người làm chứng là bà P5, ông Đ1 đến Tòa án làm rõ phần đất chuyển nhượng cho bà M2 thuộc lô 963, bằng khoán 101, diện tích 200m² đã bị nhà nước thu hồi bao nhiêu, các ông bà đền bù cho bà M2 180m² đất và 2,5 lượng vàng (theo đơn giao đất ngày 23/11/1995) là tương ứng một phần hay toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng 200m² mới đủ cơ sở giải quyết vụ án nhưng các yêu cầu này không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Ngoài ra, tại Bản án số 799/2015/DS-ST ngày 20/11/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Quyết định số 367/2016/QĐ-PT ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà 586 giữa ông P2, bà S với ông T3, bà N2 đang có hiệu lực pháp luật đã tuyên buộc ông P2 bà S và những người liên quan phải giao căn nhà này cho bà N2, ông T3 nên yêu cầu độc lập của bà N2 ông T3 trong vụ án này đã được giải

quyết bằng một bản án có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị P3 (có bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền), bà Bành Mỹ H1, trẻ Dương Thị Ngọc T4 (do bà Bành Mỹ H1 đại diện theo pháp luật), Ủy ban nhân dân quận G và Ngân hàng Thương mại Cổ phần P4, đều vắng mặt; Phòng Công chứng số 5, Phòng Công chứng số 6 (do ông Lê Hoàng H4 đại diện theo ủy quyền), Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (do bà Nguyễn Thị Minh L1 đại diện theo ủy quyền), xin vắng mặt. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Minh P5, xin vắng mặt; ông Nguyễn Minh Đ1 vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Minh P5 và ông Nguyễn Minh Đ1 đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng bà P5, ông Đ1 xin vắng mặt (BL 231, 232) và cung cấp lời khai trong hồ sơ vụ án. Do vậy, thủ tục tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm đảm bảo.

[3] Về nội dung: Hai căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân quận G cấp chủ quyền cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S vào năm 2007. Sau đó, ông P2 bà S tặng cho con gái là bà Nguyễn Kim T2 căn nhà số 588. Ngày 10/3/2013, bà T2 chuyển nhượng căn nhà 588 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N2. Ngày 22/4/2015 ông P2, bà S chuyển nhượng căn nhà 586 cho ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà N2). Tất cả các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng nhà đất đều được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ông T3, bà N2 cũng đã được đăng bộ, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu.

[4] Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P cho rằng nguồn gốc căn nhà nêu trên là nhà số 16/4 Quang Trung do bà Dương Thị M2 (mẹ nguyên đơn) mua của bà Dương Ngọc Sáng, và lô đất 963 theo bằng khoán 101 do bà M2 mua của bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh Đ1 vào năm 1992. Bị đơn là ông Nguyễn Tấn P2 (cháu bà M2) đã làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà, nhập phần đất căn nhà số 16/4D Quang Trung [thuộc quyền sở hữu của bà Dương Thị R (mẹ bị đơn)] với 16/4 Quang Trung thành 01 căn nhà. Năm 2007, ông P2 bà S tách thành 02 căn nhà số 72, 73 số mới hiện nay là 586, 588.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 153,6 m² thể hiện tại bằng khoán 101-1, 102-2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 31/12/2013, hiện nay thuộc một phần căn nhà 586-588 Quang Trung, hủy các giao dịch chuyển quyền sở hữu liên quan đến căn nhà trên và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất mà Ủy ban nhân dân quận G đã cấp cho bị đơn, cập nhật đăng bộ sang tên cho ông T3, bà N2.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là Tờ cam kết sang nhượng đất ngày 17/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh Đ1 với bà Dương Thị M2.

[5] Bị đơn là ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S thống nhất trình bày nguồn gốc 02 căn nhà 586-588, trước đây chỉ là 01 căn nhà 586 (số cũ là 16/4D Quang Trung) thuộc bằng khoán 537 do bà Dương Thị R (mẹ bị đơn) hưởng thừa kế của bà Trần Thị L3 theo di chúc ngày 01/01/1967 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn và những người đang cư trú tại nhà đất trên giao trả nhà đất đang tranh chấp cho bị đơn.

Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là “Tờ di chúc” ngày 01/01/1967 của bà Trần Thị L3 có chứng thực của Ủy ban hành chính xã Thông Tây Hội, Gia Định.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2 (do ông Nguyễn Văn T3 đại diện theo ủy quyền) trình bày ông bà nhận chuyển nhượng 02 căn nhà 586-588 đúng quy định pháp luật, đã được cập nhật đăng bộ sang tên chủ quyền nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T3 bà N2 có yêu cầu độc lập buộc những người đang cư trú phải giao lại nhà đất trên cho ông bà.

[7] Tại Bản vẽ hiện trạng ngày 31/12/2013 do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện, căn nhà số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 214,4m², trong đó có 60,8m² thuộc bằng khoán 537 và 153,6m² thuộc bằng khoán 101.

Xét, “Tờ di chúc” ngày 01/01/1967 có chứng thực của Ủy ban hành chính xã Thông Tây Hội, Gia Định thể hiện bà Dương Thị M2 và bà Dương Thị R cùng được bà Trần Thị L3, ông Dương Tấn C1 phân chia tài sản thuộc bằng khoán 537. Theo Trích sao điền thổ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/10/2013 thì bằng khoán 537 có diện tích 290m².

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, năm 1989 và 1992 bà M2 đã lần lượt chuyển nhượng một phần diện tích tại bằng khoán 537 cho bà Đinh Thị L3 là 90m², ông Nguyễn Văn L4 là 120m² (BL 80 đến 85). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Văn P1 (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) xác định diện tích 02 căn nhà thuộc bằng khoán 537 mà bà M2 đã bán khoảng 230m² (BL 1551), lời khai này

phù hợp với tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện, hiện tại bà L3 và ông L4 cũng đã chuyển nhượng phần nhà đất trên cho người khác và cũng đã được Ủy ban nhân dân quận G chấp nhận. Khi bà M2 bán phần nhà còn lại cho ông Nguyễn Văn L4 thì bà M2 trình bày lý do bán nhà là **để về ở với em** (BL 84).

Mặc dù, Tờ di chúc ngày 01/01/1967 không nêu rõ diện tích cụ thể nhà đất thuộc bằng khoán 537 mà bà M2, bà R được phân chia là bao nhiêu, nhưng căn cứ vào tài liệu chứng cứ trên và lời trình bày của phía nguyên đơn, có cơ sở xác định phần diện tích thuộc bằng khoán 537 mà bà M2 được phân chia theo Tờ di chúc nêu trên đã được bà M2 chuyển nhượng cho người khác. Một phần căn nhà 586-588 có diện tích $60,8m^2$ (theo Bản vẽ hiện trạng ngày 31/12/2013) thuộc bằng khoán 537 là phần tài sản mà bà R được phân chia theo Tờ di chúc.

[8] Đối với một phần căn nhà số 586-588 có diện tích $153,6m^2$ thuộc bằng khoán 101. Phía nguyên đơn cho rằng đây là phần diện tích còn lại trong $200m^2$ lô đất 963 sau khi Nhà nước thu hồi vào năm 1995 để xây dựng trụ sở công an quận Gò Vấp. Nguồn gốc phần đất này do bà M2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh T5 và ông Nguyễn Minh Đ1.

[8.1] Theo Tờ cam kết sang nhượng đất do bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh T5 và ông Nguyễn Minh Đ1 lập ngày 17/5/1992 (BL 382 – 383) có nội dung: “Nay chúng tôi đồng ý nhượng lại cho bà Dương Thị M2 một phần của lô đất nằm phía bên phải Rạp hát Thanh Long (lô đất này nguyên có chiều ngang là 10m,20 và chiều dài là 60m). Phần đất nhượng này được tính cách đều mặt dựng bên hông trước của Rạp Thanh Long... Như vậy, tổng diện tích được nhượng là $4m,50 \times 44m,30 = 200 m^2$ (Hai trăm mét vuông) với số tiền là 11 (mười một) lượng vàng 24 Kara chẵn”. Theo nguyên đơn thì sau khi nhận chuyển nhượng, bà M2 đã nhận đất và xây nhà trên đất, đến năm 1995 thì bị Nhà nước thu hồi một phần để xây dựng trụ sở công an quận Gò Vấp.

[8.2] Xét thấy, chứng cứ nguyên đơn chứng minh cho khai nhận nêu trên là lời khai của ông Nguyễn Quốc Tr (người được thuê xây dựng nhà), nhưng lời khai của ông Tr lại không thống nhất. Khi làm chứng cho nguyên đơn thì ông Tr trình bày là xây dựng nhà theo yêu cầu của bà M2, nhưng tại giấy xác nhận ngày 10/5/2014 (BL 410) ông Trường lại khai xây dựng nhà theo yêu cầu của ông P2, bà S. Do đó, lời trình bày của ông Trường không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2013 (BL 177-180), ông P nêu diện tích còn lại thuộc bằng khoán 101 sau khi bị thu hồi là $66m^2$, trong khi tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định diện tích bị thu hồi là $50m^2$. Như vậy, nguyên đơn cũng không xác định được diện tích đã bị thu hồi là bao nhiêu và không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày.

Mặt khác, tại Đơn giao đất ngày 23/11/1995 (BL 408) của bà Nguyễn Thị Minh P5 có nội dung: “Tôi tên là Nguyễn Thị Minh P5 và em tôi là Nguyễn Minh Đ1 cùng ký tên dưới đây để giao một phần đất nằm trên khuôn viên thổ mộ cho cô tôi là bà Dương Thị M2... Phần đất $180m^2$ trên đây được giao cho bà Dương Thị M2 là để bù vào phần đất mà trước đây 3 chị em tôi đã ký giao bên

hông rạp hát Thanh Long – Đồng thời tôi còn gởi thêm 2 lượng 5 chỉ vàng cho bà M2..., sau ký nhận phần này bà M2 không còn gì để khiếu nại”.

Ngày 11/8/1999 bà M2 đã kê khai đăng ký nhà đất, xác định nguồn gốc nhà là tự xây dựng, còn đất là đất thổ mộ. Ngày 05/8/2003, bà M2 làm cam kết xác nhận kê khai nhà, đất hộ con gái là Dương Thị P3 và xin trả lại cho bà P3 được quyền sở hữu căn nhà. Ngày 11/9/2003, bà Dương Thị P3 có đơn đề nghị và được Ủy ban nhân dân quận G cấp chủ quyền nhà (BL 335, 360, 361, 366).

Như vậy, đã có sự thỏa thuận hoán đổi đất giữa bà P5, ông Đ1 với bà M2. Phần đất bà M2 được giao không phải là phần đất mà các bên đã ký thỏa thuận chuyển nhượng trước đây. Mặc dù, trong đơn giao đất không có chữ ký nhận của bà M2, nhưng thông qua việc bà M2 đăng ký kê khai sở hữu nhà đất đối với phần đất trên, sau đó chuyển quyền sở hữu cho bà Dương Thị P3 (con gái bà M2) đã thể hiện việc bà M2 đồng ý nhận đất. Ngoài ra, thực tế từ năm 1995 cho đến khi bà M2 mất vào năm 2012 thì bà M2 không có khiếu nại hay tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị em bà Nguyễn Thị Minh P5. Từ đó, có cơ sở xác định bà M2 đã đồng ý với việc hoán đổi đất, diện tích đất mà bà M2 và chị em bà P5 có giao dịch chuyển nhượng được chuyển từ phần đất thuộc bằng khoán 101 sang phần đất nằm trên khu vực thổ mộ.

[8.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng vì phần đất thuộc bằng khoán 101 bị Nhà nước thu hồi một phần gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà M2, nên chị em bà P5 mới bù thêm phần đất nhỏ và 2,5 lượng vàng.

Xét thấy, anh chị em bà P5 chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc bằng khoán 101 cho bà M2 khi chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Phía anh chị em bà P5 cũng biết rõ họ chưa được quyền chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà M2, nhưng vẫn thực hiện nên trong Tờ cam kết sang nhượng đất ngày 17/5/1992, bà P5, ông T5, ông Đ1 cam kết “Chúng tôi cam kết sẽ xác nhận việc hợp thức hóa phần đất đã nhượng nói trên cho bà M2, sau khi chúng tôi có chủ quyền đất”.

Nếu như phần đất anh chị em bà P5 chuyển nhượng cho bà M2 vẫn còn như lời trình bày của ông P1, thì từ khi lập giấy sang nhượng đất cho bà M2 năm 1992 cho đến khi bà M2 chết năm 2012, chị em bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh Đ1 vẫn chưa được Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để sang tên cho bà M2.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất tại thửa 101 đã bị Nhà nước thu hồi nên bà P5, ông T5, ông Đ1 không thể tiến hành làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 101 đã chuyển nhượng cho bà M2 như đã cam kết. Do không thực hiện được đúng như cam kết, nên chị em bà P5 đã hoán đổi diện tích đất tại vị trí khác cho bà M2. Việc hoán đổi vị trí đất giữa bà P5 với bà M2 đã được hai bên thực hiện từ năm 1995, không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Hơn nữa, nguyên đơn không chứng minh được diện tích đất thuộc bằng khoán 101 bị thu hồi là bao nhiêu, giá trị chênh lệch giữa đất ở mặt tiền đường Quang Trung và đất thổ mộ.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm lần thứ 2, tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2022 bà Nguyễn Thị Minh P5 cũng xác định phần đất bà P5, ông Đ1 và ông T5 chuyển nhượng cho bà M2 thuộc lô 963, bằng khoán 101, diện tích 200m² đã bị nhà nước thu hồi hết. Việc anh chị em bà P5 đền bù cho bà M2 180m² đất và 2,5 lượng vàng là tương ứng toàn bộ diện tích đã chuyển nhượng 200m².

Hơn nữa, nguyên đơn cho rằng bà M2 vẫn sử dụng nhà trên phần đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, bà M2 không tiến hành kê khai đăng ký, không đóng thuế sử dụng đất, không làm thủ tục xin cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Như nhận định ở phần trên, không có cơ sở chứng minh bà M2 đã nhận đất và xây nhà từ năm 1992. Nếu giao dịch chuyển nhượng giữa bà M2 và chị em bà P5 đã hoàn thành từ năm 1992 (đã giao đất cho nguyên đơn) thì bà P5 đã không còn nghĩa vụ với bà M2 trong giao dịch chuyển nhượng trên. Do đó, khai nhận này của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Tại công văn số 1296/UBND-TNMT ngày 06/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận G phúc đáp công văn số 217/TACV ngày 23/4/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp (BL 250-251), thể hiện:

“Nguồn gốc căn nhà do bà Dương Thị R xây dựng năm 1967 trên phần đất nhận thừa kế của ông (bà) Trần Thị L3 - Dương Tấn C1 theo Tờ di chúc, tháng 01/1967. Năm 1989, ông (bà) Dương Thị R - Nguyễn Ngọc Vinh (chết năm 1965) được cấp Giấy phép hợp thức hóa nhà số 1756/GP-UBQ ngày 06/12/1989. Năm 1990, bà R chuyển nhượng căn nhà trên cho ông (bà) Nguyễn Tấn P2 - Nguyễn Thị S theo giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 2487/GP-UBQ ngày 13/12/1990. Năm 1991, ông P2 sửa chữa, nới rộng diện tích nhà không xin phép trên phần đất thuộc khuôn viên nhà. Căn cứ quy định của pháp luật, việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12277/2003 ngày 25/9/2003 cho ông (bà) Phát, Sinh đứng tên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2014 (bút lục số 438); Lời khai tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm lần 1, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận G xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận Ủy ban căn cứ vào khai trình của chủ sở hữu, chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm. Quá trình ông Nguyễn Tấn P2 sử dụng liên tục ổn định nên Ủy ban tiến hành cấp giấy theo đúng quy định, trình tự cấp giấy và niêm yết công khai, không có ai tranh chấp khiếu nại. Bà Dương Thị R và ông P2 sử dụng ổn định từ năm 1967 đến nay. Theo quy định vào thời điểm năm 1989 chỉ công nhận phần nhà không công nhận phần đất. Tuy nhiên, toàn bộ hiện trạng diện tích đất của bà R thể hiện tại tờ họa đồ vị trí ngày 07/11/1989 được Phòng Xây dựng xác nhận. Khi ông P2 xác lập quyền sở hữu thì được công nhận toàn bộ hiện trạng vị trí theo diện tích được thể hiện tại họa đồ vị trí ngày 07/11/1989. Việc Ủy ban nhân dân quận G cấp chủ quyền nhà và đất cho ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận G cấp chủ quyền căn nhà tranh chấp cho ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S trên cơ sở thực tế sử dụng diện tích đất có nhà và đất khuôn viên, đăng ký kê khai ngày 27/7/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp (BL 103), đóng thuế theo quy định của Nhà nước theo các biên lai đóng thuế nhà đất từ năm 1993 đến năm 2014 (BL 368 đến 371) và làm thủ tục xin cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, là đúng quy định của pháp luật.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận.

[11] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ phần đất thuộc bằng khoán 101 bị thu hồi một phần hay toàn bộ theo nội dung Quyết định giám đốc thẩm số 232/2016/DS-GĐT ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hồ sơ vụ án thể hiện, quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân quận G, Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ý kiến và tài liệu để làm rõ việc thu hồi đất thuộc bằng khoán 101.

[11.1] Tại Công văn 993/TTĐĐBĐ ngày 17/6/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp Công văn 5724/TATP ngày 25/10/2019 và Công văn 07/TATP của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Theo Công văn 15550/VPĐK-LT ngày 04/12/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố về việc cung cấp thông tin Bằng khoán 101 và Bằng khoán 537 Hạng Thông Tây. Trong đó xác định: Bằng khoán 537 Hạng Thông Tây chiết từ Bằng khoán số 98 lập bộ ngày 13/3/1957 và Bằng khoán số 101 Hạng Thông Tây lập bộ ngày 14/11/1938, tờ bản đồ thứ 2 Hạng Thông Tây (theo tài liệu trước năm 1975). Tài liệu cũ theo Công văn số 269/ĐĐBĐ ngày 19/3/2014 là tài liệu trước năm 1975. Vị trí 02 căn nhà 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp thuộc một phần các Bằng khoán 101 và 537, tờ Bản đồ số 2, Hạng Thông Tây (theo tài liệu cũ) theo Công văn số 269/ĐĐBĐ ngày 19/3/2014 là phù hợp.

2. Trung tâm không có thông tin về ranh đất có diện tích 200m² thuộc lô 963, bằng khoán 101, nằm phía bên phải Rạp hát Thanh Long nên không thể trả lời cho Tòa án.

3. Trung tâm không chuyển đổi Họa đồ vị trí nhà số 16/4D Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp lập ngày 07/11/1989 sang hệ tọa độ VN 2000 được, lý do: nhà đất thể hiện trên họa đồ là sơ đồ không phải bản đồ hiện trạng vị trí hay bản vẽ hiện trạng nhà, không có kích thước đầy đủ nên không đủ cơ sở kỹ thuật để áp ranh và xác định phần diện tích 200,6m² thuộc Bằng khoán nào.

[11.2] Mặt khác, tại Công văn số 2926/UBND TNMT ngày 10/7/2020 của Ủy ban nhân dân quận G cũng đã phúc đáp Công văn 3912/TATP-TDS ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác minh nguồn gốc diện tích 200m² đất thuộc lô số 963, bằng khoán số 101 nằm phía bên phải Rạp hát Thanh Long, quận Gò Vấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai? Diện tích đất trên có bị nhà nước thu hồi hay không?... Liên quan đến những vấn đề này Ủy ban nhân dân quận G đã có các Công văn số 4002/UBND-TNMT ngày 15/8/2019 và 191/UBND-TNMT ngày 15/01/2020 đề nghị liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm đo đạc bản đồ để đo đạc, xác định.

[11.3] Như vậy, căn cứ vào Công văn trả lời của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, không có thông tin về ranh đất phần diện tích 200m² thuộc lô 963, bằng khoán 101, nằm phía bên phải Rạp hát Thanh Long mà ông Nguyễn Minh T5, bà Nguyễn Thị Minh P5, ông Nguyễn Minh Đ1 đã chuyển nhượng cho bà M2 ngày 17/5/1992.

[11.4] Như nhận định ở các mục trên thì phần đất thuộc bằng khoán 101 đã được bà M2 và bà P5 thỏa thuận hoán đổi sang phần đất khu vực thổ mộ theo đơn giao đất ngày 23/11/1995. Bà M2 đã nhận đất, xây nhà và được cấp chủ quyền đối với phần đất tại khu vực thổ mộ. Từ thời điểm thỏa thuận hoán đổi đất thì phần đất thuộc bằng khoán 101 không thuộc quyền sử dụng của bà M2. Do đó, dù phần đất thuộc bằng khoán 101 bị thu hồi một phần hay toàn bộ cũng không liên quan đến quyền lợi của bà M2.

Từ phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm rõ bản chất vụ án, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

[12] Đối với nội dung kháng nghị về việc yêu cầu độc lập của ông T3, bà N2 liên quan căn nhà 586 đã được Tòa án giải quyết bằng bản án đang có hiệu lực pháp luật, nhưng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết là vi phạm tố tụng.

Xét thấy, sau khi Bản án sơ thẩm số 26/2015/DS-ST ngày 12/01/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và Bản án phúc thẩm số 417/2015/DS-PT ngày 10/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (lần 1) có hiệu lực, ngày 22/4/2015 ông P2, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 586 cho ông T3, bà N2. Sau đó, hai bên có tranh chấp, đã được giải quyết bằng Bản án số 799/2015/DS-ST ngày 20/11/2015 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp có nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T3, buộc ông P2, bà S và những người liên quan phải bàn giao nhà số 586 Quang Trung cho ông T3 và bà N2; và tại Quyết định số 367/2016/QĐ-PT ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ xét xử phúc thẩm, bản án sơ thẩm nêu trên có hiệu lực. Mặc dù, quá trình xem xét lại vụ án này như đã phân tích, yêu cầu khởi kiện của ông P không có căn cứ, nên kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung quyết định của Bản án số 799/2015/DS-ST ngày 20/11/2015 đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà N2 không mâu thuẫn nhau nhưng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, do yêu cầu này đã được giải quyết bằng bản án có

hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thụ lý giải quyết và xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập này là vi phạm tố tụng. Do đó, phần kháng nghị này là có cơ sở chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm, hủy và đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà N2.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo. Lập luận trên cũng là căn cứ chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, và sửa một phần bản án sơ thẩm như phân tích tại mục [12].

[14] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn P không phải chịu, theo quy định pháp luật về án phí, phí lệ Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 8873/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm số 1080/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2.

Áp dụng vào Điều 164, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 688, Điều 691 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh Án phí năm 2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S phải trả lại toàn bộ phần diện tích đất là 153,6m² thuộc bằng khoán 101-1 và 101-2 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 31/12/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh nay là một phần căn nhà tọa lạc tại số 586-588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125130432 hồ sơ gốc 12277/2003 ngày 25/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho nhà số 13470/HĐ-TCN và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 7378/2007/UB.GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Kim T2.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 38092, quyền số 10 lập ngày 03/10/2013 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Nguyễn Kim T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 về việc mua bán căn nhà số 588 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 11808, quyền số 10 lập ngày 22/4/2015 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa ông Nguyễn Tấn P2 bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Ngọc N2, ông Nguyễn Văn T3 về việc mua bán căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 12277/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông P2, bà S đối với căn nhà 586 Quang Trung quận Gò Vấp. Ngày 08/5/2015 cập nhật thay đổi chủ sở hữu chủ sử dụng sang tên và bà Nguyễn Thị Ngọc N2 ông Nguyễn Văn T3 về việc mua bán căn nhà số 586 Quang Trung, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Thị S: Buộc ông Nguyễn Văn P, ông Dương Văn P1, bà Dương Thị P3, bà Bành Mỹ H1, bà Dương Thị Ngọc T4 phải giao nhà đất số 586 Quang Trung Phường 11, quận Gò Vấp cho ông Nguyễn Tấn P2 và bà Nguyễn Thị S.

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 61/2017/QĐ-BPKCTT ngày 20/01/2017 và Quyết định số 269/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại Ngân hàng Công thương Chi nhánh 09 Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 245/2017/QĐ-BPBD ngày 14/3/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

8/ Hủy và đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2:

Buộc ông Nguyễn Tấn P2 bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn P, ông Dương Văn P1, Bà Dương Thị P3, Bành Mỹ H1, bà Dương Thị Ngọc T4 và những người đang cư ngụ tại nhà đất số 586 Quang Trung phải bàn giao nhà đất số 586 Quang Trung cho ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N2.

9/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0092275 ngày 12/8/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Văn Yên

Phạm Trí Tuấn

Phan Nhựt Bình